Serial No. 17205 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 16666

Serial No. 17205 Deed No. 16666

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **28/12/2021** by **Alka Kumari**
A stamp duty of Rs. **120000**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **16666** in Book No. **1**, Volume No. **422** on pages from **368** to **385** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **62** / Year **2021**

28/12/2021

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 28/12/2021 Token No: 17634 /2021

SCANNED BY

17634

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 28./12/2021 को **श्रीमती अलका कुमारी**, उम्र-.49 वर्ष, पिता का नाम श्याम बाबु राय, पति का नाम श्री राकेश कुमार, निवासी महल्ला- "शकुन्तला भवन", सिपाही भगत पैलेस, मारसल बाजार रोड, दानापुर, थाना- दानापुर, जिला-पटना, राज्य-बिहार, नागरिकता- भारतीय, जिन्हे आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर

अलका कुमारी 28/12/21

Amit Srivastava 28/12/2021

District Registry Office,Patna

Token Number 17634 | Reg. Year 2021 | Serial Number 17205 | Deed Number 16666

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amit Prakash (Director)						
Sig.	Amit Prakash 28/12/2021						
Presented By	Alka Kumari						
Sig.	अलका कुमारी 28/12/21						
Executant	Alka Kumari	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.	अलका कुमारी 28/12/21						
Identified By	Rakesh Kumar						
Sig.	28/12/21						

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop128



अलका कुमारी

28/12/21

Amn Kumar
28/12/21

उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। मो0 9334643039

एवं

साईं शिव गणपति हेरिटेज प्राईवेट लि0 (Sai Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.) जिसका निबंधन कार्यालय-आशोपुर, दानापुर कैन्ट, पटना एवं निबंधन संख्या-U45200BR2014PTC022550, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है द्वारा निदेशक **श्री अमित प्रकाश,** उम्र-36 वर्ष, पिता का नाम श्री गिरिजेश नन्दन कुमार, निवासी- राजीव नगर, रोड नं.-बी-6, पटना-800024, राज्य- बिहार, जाति- भूमिहार, पेशा- व्यवसाय, नागरिकता- भारतीय के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ। **मो0 : 9931094074**

संदर्भ

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पति है, जिसे उन्होंने एक निबंधित बख्शीशनामा (दानपत्र) द्वारा श्री श्यामबाबु राय वल्द स्व. परमेश्वर राय, निवासी महल्ला- सरिस्ताबाद, पश्चिम टोला, थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना से प्राप्त की है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यलय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या-212, सी.डी.- 33/2012, पृष्ठ संख्या- 197 से 205 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-12085/2012 द्वारा दिनांक 31.03.2013 को हुआ है। तब से जमीन मालिक अपने उपहार में मिली सम्पति पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चली आ रहे हैं। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

Amit Prakash
28/12/21
अलका कुमारी

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

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर **पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

Amit Bhowmik 28/12/2021

अमित कुमार 28/12/21

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50% (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ-ए-आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी. /संबंधित प्राधिकार** को भेजी जाएगी।

Amit Ranjan 28/12/2021

आलोक कुमारी 28/12/21

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी. /संबंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **3 वर्ष** की होगी। निर्माण की समय सीमा निबंधित डेवेलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के तिथि से गणना कि जायेगी। अगर समय पर बहुमंजिला भवन का निर्माण नहीं होने पर 3 साल के बाद विकासकर्ता जमीन मालिक को मो0 50,000/- (पचास हजार) रुपये प्रतिमाह हर्जाना भुगतान करना करेंगे।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

Amit Kumar 28/12/2021

अलका कुमारी 28/12/21

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50% (पचास प्रतिशत) सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाषक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50% (पचास प्रतिशत) का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी. एम.सी./संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमे खास बातें निम्नवत है :-

Amit Ranjan 28/12/2021

उनकी ओर से 28/12/21

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी

Amit Ranjan 28/12/2021

अनिल कुमार 28/12/21

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

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

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50% (पचास प्रतिशत) हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे

Amit Prakash 28/12/2021

Abhishek Kumar Choudhary 28/12/21

पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. **यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-**

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

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

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

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही है।

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

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

Amit Ranjan 28/12/2021

Alka Kumari 28/12/21

(vii).कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नही करेंगे।

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

(ix). यह कि निर्मित भवन भुकम्प रोधी इत्यादि नियमानुसार निर्माण किया जायेगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

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

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

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

Amit Rajvanshi 28/12/2021

Alka Kumari 28/12/21

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

23. **पी.एम.सी. (पटना नगर निगम)** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

25. डेवेलपर **पी.एम.सी.** 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।

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

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी

Amit Agrawal 28/12/2021

Alka Kumari 28/12/21

दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नही होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

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

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.-17 (सत्रह), तौजी नं-5120 (पाँच हजार एक सौ बीस), हाल तौजी बिहार सरकार, खाता नं- 299 (दो सौ निन्यानवे), सर्वे प्लौट नं- 415 (चार सौ पन्द्रह) के अंश में एराजी- **1 कट्ठा 18 धुर** (एक कट्ठा अठारह धुर) जमीन अवस्थित है। जो 5.937 डिसमील के समतुल्य है।, जिसमें एक तरफ से बाउण्ड्री किया हुआ है। यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम के अन्दर एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लौट नं.- 436 संगीता भगत
दक्षिण :- सर्वे प्लौट नं.- 415
पूरब :- सहायक रास्ता
पश्चिम :- पार्ट प्लौट नं.- 415

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं- 114** जोन- **3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य **मो0- 60,00,000/-** (साठ लाख) रुपया मात्र, जिसमें मो0 59,40,000/- (उनसठ लाख चालीस हजार) रुपया मात्र जमीन का कीमत तथा मो0 60,000/- (साठ हजार) रूपये मात्र बाउण्ड्रीवाला का कीमत है।

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

जाँच लिपिक

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1) ढांचा :- आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।

(2) civil कार्य:- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

(3) परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छतें में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

(4) दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

(5) खिड़कियाँ :- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णत: glazed खिड़कियाँ।

(6) फर्श :- संगमरमर या सोमानी का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

(7) शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईल्स का होगा।

(8) भंडार घर :- निर्मित Wardrobe Plate जिसमें उपर्युक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

(9) रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

(10) बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

(11) लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

Amit Ranjan 28/12/2021

अनिता कुमारी 28/12/21

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नही)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तॉबे का तार होगा।

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

गवाहगण: -

1. Rakesh Kumar
S/o Satish Kumar
Smt Kuntala Bhawan
Marshal Bazar Road,
Danapur Patna
28/12/21

अलका कुमारी
28/12/21

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. विनोद कुमार
पुत्र
शिवदेव
पटना
28-12-21

Amit Prakash
28/12/2021

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

प्रारूपकर्ता

अलका कुमारी
28/12/21

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.	120000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	140500/-

Registration Fee

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

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

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

Date: 28/12/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 28th December 2021 by Alka Kumari Shyam Babu Ray by profession House Wife. Status - Executant

अल्का कुमारी
28/12/21

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:28/12/2021**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rakesh Kumar' age '45' Sex 'M', 'Satish Kumar', resident of 'Sipahi Bhagat, Dananpur, Dist Patna-801503'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 28/12/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 422 on pages on 368 -385, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-62 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 28/12/2021

Registering Officer
Patna

oken No. : 17634 **Year : 2021** **S.No. : 17205** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 16666**

बिहार सरकार

View GRN Details Live

Download e-Challan

GRN	BHR202112545497M
	VIEW
DSRO CODE	**2800**
Party Name	**Sai Shiv Ganapati Heritage Private Limited**
Stamp Duty-(R0030021030001)	120000
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	**20000**
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	0
Challan Total Amount	**140000**
Status	**Success**
Payment Date	2021-12-22 13:05:10.0
CIN	00001532021122153796

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

T.No - 17634 S.No - 19205 D.No - 16666



Amit Prakash
28/12/2021

Government of India



राकेश कुमार
Rakesh Kumar
जन्म तिथि / DOB: 20/05/1968
पुरुष / Male

3624 4517 2090

मेरा आधार, मेरी पहचान

Unique Identification Authority of India

पता: S/O सतीश कुमार, 237 शकुन्तला भवन, सिपाही भगत पैलेस, दानापुर, दानापुर, पटना, बिहार, 801503

Address: S/O Satish Kumar, 237 Shakuntala Bhawan, Sipahi Bhagat Palace, Danapur, Danapur, Patna, Bihar, 801503

3624 4517 2090

1947 help@uidai.gov.in www.uidai.gov.in

Rakesh

28/12/21

पहचान

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



अलका कुमारी
Alka Kumari

जन्म वर्ष / Year of Birth : 1972
महिला / Female

3126 3059 1192

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता : W/O राकेश कुमार, २३७ शकुन्तला भवन, सिपाही भगत पैलेस, दानापुर, दानापुर, पटना, बिहार, 801503

Address:W/O Rakesh Kumar, 237 Shakuntala Bhawan, Sipahi Bhagat Palace, Danapur, Danapur, Patna, Bihar, 801503

1947
1800 180 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

P.O. Box No. 1947, Bangalore-560 001

आधार — आम आदमी का अधिकार

अलका कुमारी

28/12/21

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

ALKA KUMARI

SHYAM BABU RAY

09/01/1972
Permanent Account Number
ECZPK3870B





Signature

अलका कुमारी

28/12/21



Amit Bawaskar
08/12/2021

आयकर विभाग

NCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार

GOVT. OF INDIA

AMIT PRAKASH

GIRJESH NANDAN KUMAR

05/01/1985

Permanent Account Number

AUGPP7013C

Amit Prakash

Signature



Amit Prakash
28/10/2021



Amit Prakash
28/12/2021

:: Final Endorsement Top(English) ::

Serial No. 15943 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 2007

Serial No. 15943 Deed No. 2007

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **26/12/2019** by **Anjali Kumari**
A stamp duty of Rs. **128000**/- and other fees of ~~Rs. **21500**~~/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **2007** in Book No. **1**, Volume No. **52** on pages from **351** to **368** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **6** / Year **2020**

Signature with Date
(**Satya Narayan Choudhary**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 14/02/2020 Token No: 16338 /2019

16338/19

दस्तावेज की जाँच किया
एवं
दस्तावेज में अंकित भाग दिवसरी से अनुरूप सही पाया।
26/12/19
लिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 24.12.2019 ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

श्रीमती अंजली कुमारी, पति का नाम श्री अवधेश कुमार, निवासी- ग्राम- सरिस्ताबाद, पोस्ट- अनिसाबाद पश्चिम, थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना, राज्य- बिहार, राष्ट्रीयता- भारतीय।, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगा) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। मोबाईल : 9122578231

Anjali kumari
अंजली कुमारी

for Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Ranjan
Director

District Registry Office,Patna

Token Number 16338 | Reg. Year 2019 | Serial Number 15943 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amit Prakash(Dir. Sai Shiv Ganpati Heritage Pvt Ltd)						
Sig.	Amit Prakash 26/12/19						
Presented By	Anjali Kumari						
Sig.	Anjali kumari 26/12/19						
Executant	Anjali Kumari	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	Anjali kumari 26/12/19						
Identified By	Ravi Shankar Kumar						
Sig.	Ravi Shankar Kumar 26/12/2019						

आवेशानुसार याचक/क्रेता/विक्रेता द्वारा दिखाये गये भूमि/संरचना/फ्लैट मौजा/मुहल्ला ..... थाना वार्ड सं० ....17..... होल्डिंग सं० ....4..... अन्तर्गत ..... रोड का परिवेश में वर्णित चौहद्दी उ० ..... द० ..... प० ..... से अनुरूप स्थल जांच किया गया। सांचोपरान्त वर्णित चौहद्दी के अनुसार उक्त भूखण्ड पर भूमि/संरचना/फ्लैट सं० ....415..... एवं ....2.... फ्लैट का आवासीय/व्यावसायिक प्रधान/मुख्य/शाखा/सड़क पर पाया गया है।

Anjali Kumari

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop028

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
लिपिक, जिला निबंधन
13-2-2020



Anjali Kumari
26/12/19

एवं

साईं शिव गणपति हेरिटेज प्रा० लि०, जिसका निबंधित कार्यालय- आशोपुर, दानापुर कैंट, पटना एवं निबंधन संख्या- U45200BR2014PTC022550 है द्वारा निदेशक **श्री अमित प्रकाश** पिता का नाम श्री गिरिजेश नन्दन कुमार, निवासी- राजीव नगर, रोड नं.- 6बी, पटना-24, जिला-पटना, राज्य-बिहार, नागरिकता- भारतीय, "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उतराधिकारी से है, जिसका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

मोबाईल : 9931094074

यह कि जमीन मालिक मौजा- चितकोहरा, परगना वो सर्वे थाना- फुलवारी, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.- 17 (सत्रह), तौजी नं.- 5243 (पाँच हजार दो सौ तैतालीस), खाता नं. 299 (दो सौ निन्यानवे), सर्वे प्लौट नं. 415 (चार सौ पन्द्रह) का अंश में अवस्थित एराजी- 2 कट्ठा (दो कट्ठा) है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की दान में मिली सम्पति है, जो निबंधित दान (उपहार) विलेख द्वारा **श्रीमती सीमा** पिता का नाम श्री लाल बाबु राय, निवासी- ग्राम- सरिस्ताबाद, पोस्ट- अनिसाबाद, थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना, राज्य- बिहार से प्राप्त की है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 137, सी.डी. 21/2018, पृष्ठ संख्या- 238 से 247 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 5191/2018 द्वारा दिनांक 11.05.2018 को हुआ है। तब से जमीन मालिक उपहार में मिली सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Director
24/12/19

Anjali Kumari
24/12/19

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाय
जमीन मालिक

से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहती हुई चली आ रही है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

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

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **पी.एम. सी.**से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त

Sai Shiv Colonizer & Developer (P) Ltd.
Amit Agarwal
Director
24/10/19

Anjali Kumari
24/10/19

इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को रकवे के हिसाब से जो एफ.ए.आर. प्राप्त होता है उसका 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा दोनों पक्ष को परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

6. यह कि विकासकर्त्ता ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी जो भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी.** को भेजी जायेगी।

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Director

Anjali kumari
24/8/19

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी.** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्त्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा **पी.एम.सी.** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 4 वर्ष की होगी। भवन निर्माण की कुले समय सीमा **पी.एम.सी.** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। विकासक सरकार द्वारा नक्शा स्वीकृत शुरू होने के तिथि से छह माह के अन्दर नक्शा स्वीकृत करा लेंगे।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Ranjan
Director

Anjali Kumari

अपने हिस्से का क्षेत्र लिखित आपसी बंटवारा के बाद बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक एफ.ए. आर. के आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासकर्त्ता या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता दोनों द्वारा उपपयोग की जाएंगी।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी.** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक से अधिकृत अनुमति लेंगे। जिसमें खास बातें निम्नवत है।

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Kumar
Director

Anjali Kumari
Authorised

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर विकासकर्त्ता के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि विकासकर्त्ता इसकी सुपुर्तगी नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नही करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण

Sai Shiv Ganga Heritage (P) Ltd.
Amit Goswami
Director

Anjali Kumari
Director

निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

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

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें। साथ ही साथ जो अधिकार विकासकर्त्ता को है वह सभी अधिकार 50 प्रतिशत हिस्से मे जमीन मालिक को उपलब्ध होगा।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि विकासकर्त्ता उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नही होगी। बशर्ते प्रयोजना पी.एम.सी. के नियमानुसार होगें।

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते मे अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नही होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

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

Sai Shiv Ganga ... Pvt. Ltd.
Director
24/12/19

Anjali kumari
24/12/19

अगर विकासकर्त्ता चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.सी.** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

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

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

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

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

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

(vi). यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने, किराये पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(vii). यह कि निर्मित भवन भुकम्प रोधी, इत्यादि नियमानुसार निर्माण किया जायेगा।

Sai Shiv Gangotri Heritage (P) Ltd.
Director

Anjali Kumari
2/11/19

(viii). यह कि उन्नयन मनोबंध के बाद इन्कम टैक्स को छोड़कर किसी भी प्रकार अन्य टैक्स सम्पूर्ण निर्मित भवन पर लगता है तो उसका भुगतान विकासकर्ता के द्वारा किया जायेगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन में नक्शा स्वीकृति के बाद आपसी बंटवारा होने के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि विकासकर्त्ता इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत को विकासकर्त्ता उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए विकासकर्त्ता सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे। एवं 50 प्रतिशत हिस्से को जमीन मालिक बिक्री, हस्तांतरिक, ऋण पट्टा पर देने किसयनामा इत्यादि सभी अधिकार होगें जो अधिकार विकासकर्ता के पास होता है।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि विकासकर्त्ता के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजो के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासकर्त्ता को आपसी लिखित बंटवारे के बाद प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

23. **पी.एम.सी.** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **चार वर्ष** की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर विकासकर्त्ता इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख

Sai Shiv Construction (P) Ltd.
Director

Anjali kumari
09/12/19

अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण विकासकर्त्ता को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा, जो हर्जाना के रूप में मो. 30,000/- रूपये प्रति महीना की दर से देना होगा जबतक इमारत पूरी तरह से निमार्ण न हो जाए।

24. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

25. विकासकर्त्ता **पी.एम.सी.** 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।

26. इमारत की योजना में विकासकर्त्ता सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या विकासकर्त्ता पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

Sai Sim... Pvt. Ltd.
Director
24/12/19

Anjali Kumari
24/12/19

29. अगर भवन निर्माण में किसी प्रकार की त्रुटि पायी जाती है तो इसका जिम्मेवार विकासकर्त्ता होगा।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जिसका कुल क्षेत्रफल-2 कट्ठा (दो कट्ठा) है जो 6.25 डिसमील (छह दशमलव दो पाँच डिसमील) के समतुल्य है जिसमें एक तरफ से निर्मित चहारदीवारी है, जो मौजा- चितकोहरा, परगना वो सर्वे थाना- फुलवारी, वर्तमान थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं. 17 (सत्रह), तौजी नं.- 5243 (पाँच हजार दो सौ तैतालीस), खाता नं. 299 (दो सौ निन्यानवे), सर्वे प्लौट नं. 415 (चार सौ पन्द्रह) का अंश में स्थित है। यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम से अन्दर, अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 2 रुपये अलावे सेस बिहार सरकार को अंचलाधिकारी पटना सदर के माध्यम से जमाबन्दी नं. 95 पर भुगतान किया जाता है जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है:-

चौहद्दी :-

उत्तर - श्री वकिल रजक
दक्षिण - नीज लेख्यधारी
पूरब - पार्ट पाट्टीदार
पश्चिम - श्री शिव प्रसाद साव

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 114 जोन नं.-3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान सरकारी मूल्य मो. 63,00,000/- (तिरसठ लाख) रूपया है। जिसमें जमीन का मूल्य मो0 62,50,000/- एवं बाउण्ड्री का मूल्य मो0 50,000/- है।

अनुसूची II

कम्पलेक्स के निर्माण के अन्तर्गत आकिटिक्चरल एवं स्ट्रक्चरल विवरण:-

1. फोउन्डेशन आर.सी.सी. पाईलिंग
2. स्ट्रक्चरल आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क ईटवर्क प्लास्टर पीटर के साथ।

Sai Shiv Complex Linkage (P) Ltd.
Director
24/10/16

Anjali Kumari
24/10/16

4. छत आर.सी.सी.
5. फर्श मार्बल/विट्रीफाईड टाईल्स /MAT FINISHING
6. पलास्टर दिवाल सिमेन्ट मोर्टास (1:6) सिंलिग सिमेन्ट मोर्टार (1:4)
7. दरवाजा हार्डउड लकड़ी का चौखट 32 मी0मी0 मोटा फ्लाश डोर प्राईमर सहित
8. खिड़की लकड़ी फ्रेम खिड़की शीशा लगा। (Allumuniam)
9. रसोई घर मार्बल का वर्किंग प्लेटफार्म स्टील सिंक तथा दिवाल में 24 ईच गलेज्ड टाईल्स।
10. बाथरूम दिवाल में 7 फीट गलेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल फ्लोरिंग/ टाईल्स।
11. विद्युत वायरिंग कांन्सिल्ड पी.वी.सी. कॉनड्युट वायरिंग सहित स्टैण्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग-स्वीच के साथ।
12. दीवाल फिनिशिंग अंदर से प्लास्टर ऑफ पेरिस/वालपुटी रंगाई के साथ
13. टी0वी0 प्वाईट, ए.सी.प्वाईट, सभी कमरों में एक प्वाईन्ट।
14. टेलिफोन प्वाईट, सभी फ्लैटों में एक प्वाईट।
15. सिवरेज उपर्युक्त व्यवस्था सहित।
16. जेनेरेटर एवं इंटरकॉम का प्रवधान रहेगा।
17. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।
18. जल आपूर्ति की व्यवस्था स्वतंत्र बोरिंग क द्वारा होगा।
19. भवन निर्माण में उपयोग होने वाले छड़ सिमेंट एवं ईट ए-ग्रेड पैम्प मार्क का होगा तथा नल जगवार कम्पनी, मार्बल डुमरी, टाईल्स कजरिया या सोमानी का होगा।
20. सी.सी. टी0वी0 कैमरा।
21. उच्च स्तर का बाथरूम फिटींग

Sai Shiv Ganga Heritage (P) Ltd.
Amit Prakash
Anjali Kumari

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

गवाहगण: -

1. Rajib Shankar Kumar
S/o-Sadhir Kumar
Vill-Kodihasa, P.O-Bihta
P.S-Khizersarai, Distt-Gaya
Bihar - 824235
24/12/19

2. Sarvjeet Kumar
S/o-Sri Mithilesh Kumar
Vill+PO - Keepa
P.S - Atibur (Tikari)
Distt - Gaya
Bihar (824235)
24/12/19

Anjali Kumari
24/12/19
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Ranjan
24/12/19 Director
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

Jay Anand
Chamber of
(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
Advocate
Lic-40/07
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

मुद्रित किया:-

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

::Endorsement600::

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.	128000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	149500/-

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

Registering Officer
Patna

Date: 26/12/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 26th December 2019 by Anjali Kumari W/O Awdhesh Kumar by profession Others. Status - Executant

Anjali Kumari
26/12/19

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:26/12/2019**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ravi Shankar Kumar' age '29' Sex 'M', 'S/O Sudhir Kumar', resident of 'Kodihara, Bihta, Gaya'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 26/12/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 52 on page no. 351 to 368 for the year 2020 and stored in CD Volume No. 6, year 2020. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 52 on page no. 351 to 368 for the year 2020 and stored in CD Volume No. 6, year 2020. The document no. is printed on the front Page of the document.

Token No. : 16338 Year : 2019 S.No. : 15943 SCORE Ver.4.1

Deed No . :d No . :
Registering Officer
Patna

Date : 14/02/2020

DEED NO: 2007

28/0209/226011

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR07656129093236R
Certificate Issued Date	:	24-Dec-2019 01:38 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01086697427445 75R
Purchased by	:	SAI SHIV GANAPATI HERITAGE PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SAI SHIV GANAPATI HERITAGE PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	SAI SHIV GANAPATI HERITAGE PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	2,000(Two Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	2,000 (Two Thousand only)

16339

Amit Ranjan 24/12/19

Anjali Kumari 24/12/19

Do not write or type below this line

SR 0006389666

VOID VOID VOID VOID VOID
VOID VOID VOID VOID VOID

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

बिहार उत्पाद

Help

View GRN Details Live

Download e-Challan

GRN	BHR2018050810800M VIEW
DSRO CODE	**2800**
Party Name	**Sai Shiv Ganpati Heritage Pvt Ltd**
Stamp Duty-(R0030021030001)	126000
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	21000
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	0
Challan Total Amount	147000
Status	**Success**
Payment Date	2018-05-19 14:17:41.0
CIN	null

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department



Amit Prakash

2 फाइल 2 किसी
आवासीय, घर का एवं सहायक
सड़क पर स्थित पाया।

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
लिपिक, जिला निबंधन कार्यालय पटना
13-2-2020


भारत सरकार
Government of India

रवि शंकर कुमार
Ravi Shankar Kumar
जन्म तिथि/DOB: 05/02/1990
पुरुष/ MALE

6464 2195 8937

मेरा आधार, मेरी पहचान


Unique Identification Authority of India

पता:
S/O: सुधीर कुमार, ग्राम- कोठियाना, सिंहा, गया,
Bihar - 824233

Address:
S/O: Sudhir Kumar, Gram- Kothiana, Sinha, Gaya,
Bihar - 824233

6464 2195 8937

Ravi Shankar Kumar
24/12/19

आधार

भारत सरकार
Unique Identification Authority of India

नामांकन क्रम / Enrollment No.: 2017/30184/08305

To
अंजली कुमारी
Anjali Kumari
SARISTABAD WEST TOLA GARDANIBAGH
Phulwari
Anisabad
Phulwari Patna
Bihar 800002
9905047654

26/02/2014

1216055824

ML216055824FT

आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

5334 7588 0847

आधार - आम आदमी का अधिकार

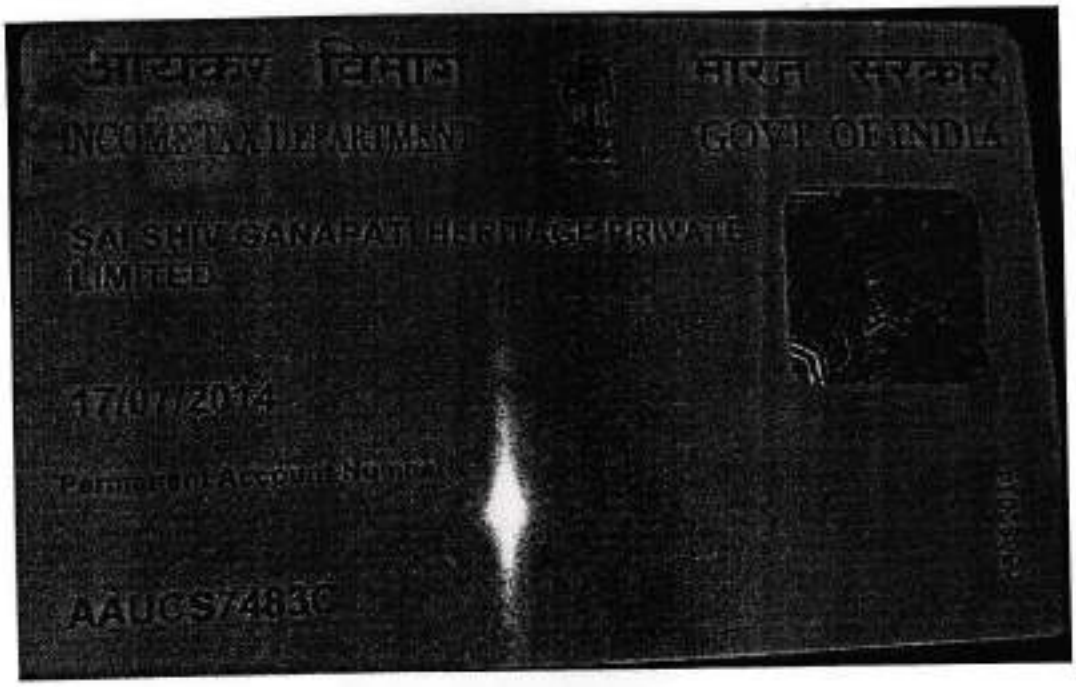


अंजली कुमारी
Anjali Kumari
पति : अवधेश कुमार
Husband : Awadhesh Kumar
जन्म तिथि / DOB : 01/01/1975
महिला / Female

5334 7588 0847

आधार - आम आदमी का अधिकार

Anjali Kumari
24/12/19



Amit Rawash
24/12/19

Serial No. 13053 Circle:-Patna

Book No. - 1 Deed No. 11664

Serial No. 13053

Deed No. 11664

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **28/12/2015** by **Jaymala Devi**
A stamp duty of Rs. **30200**/- and other fees of Rs. **1500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **11664** in Book No. **1**, Volume No. **273** on pages from **344** to **361** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **42** / Year **2015**

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

Date: 29/12/2015 Token No: 13286 /2015

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 28-12-2015 ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

श्रीमती जयमाला देवी पति का नाम श्री शम्भूनाथ ठाकुर, निवासी ग्राम- विशनपुर (हकीमाबाद), थाना एवं जिला- समस्तीपुर, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। M.b- 6780865 2756

District Registry Office,Patna

Token Number 13286 | Reg. Year 2015 | Serial Number 13053 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amit Prakash(Partner)						
Sig.	Amit Prakash 28/12/15						
Claimant	Nandan Kumar (Partner)						
Sig.	Nandan Kumar 28/12/15						
Presented By	Jaymala Devi						
Sig.	Jaimala Devi 28/12/15						
Executant	Jaymala Devi						
Sig.		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By	Ajit Prakash						
Sig.	Ajit Prakash 28/12/2015						



SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2800sop006



Jaimala Devi
28/12/15

एवं

साई शिव गणपति हेरिटेज प्रा० लि०, जिसका निबंधित कार्यालय- आशोपुर, दानापुर कैंट, पटना एवं निबंधन संख्या- U45200BR2014PTC022550 द्वारा पार्टनर्स (1) **श्री अमित प्रकाश** पिता का नाम श्री गिरिजेश नन्दन कुमार, निवासी- राजीव नगर, रोड नं.- 6बी, पटना-24, जिला-पटना, राज्य-बिहार, नागरिकता- भारतीय एवं (2) **श्री नन्दन कुमार** पिता का नाम रमेश प्रसाद, निवासी -आशोपुर, दानापुर, पटना, राज्य-बिहार, नागरिकता-भारतीय, "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उतराधिकारी से है, जिसका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है। Mob. 09931095074

यह कि जमीन मालिक मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.- 17 (सत्रह), तौजी नं.- 5243 (पाँच हजार दो सौ तैंतालीस), खाता नं.- 299 (दो सौ निन्यानवे), सर्वे प्लौट नं.- 415 (चार सौ पन्द्रह) का अंश मे अवस्थित एराजी- 10 धुर (दस धुर) है, पर स्वामी के रुप मे स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I मे वर्णित सम्पति जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पति है जिसे उन्होंने एक निबंधित वसीका विक्रय पत्र के द्वारा श्री राम बाबु राय पिता का नाम स्व. देवकी नन्दन राय, निवासी महल्ला- सरिस्ताबाद पछियारी टोला, थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना से क्रय की है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना मे पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 376, सी.डी.-58/2011, पृष्ठ संख्या- 110 से 118 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 21740/2011 द्वारा दिनांक 23.08.2011 को हुआ है। तब से जमीन मालिक अपनी क्रय की गई सम्पति पर स्वामिणी के रूप मे निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहती हुई दाखिल

Jainaka Devi
28/12/15

Sai Shiv Ganpati Heritage Pvt. Ltd.
Amit Prakash
28/12/15
Director

खारिज कराकर सरकार को जमाबंदी संख्या- 3885/1 पर लगान भुगतान करती चली आ रही है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

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

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I को जमीन पर **पी.एम.सी.से** प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के

पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि विकासकर्त्ता ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना

Amit Agarwal 28/12/15

Talimala Devi 28/12/15

28/12/15

बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी.** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी.** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्त्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा **पी.एम.सी.** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 **वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी.** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। विकासक सरकार द्वारा नक्शा स्वीकृत शुरू होने के तिथि से छह माह के अन्दर नक्शा स्वीकृत करा लेंगे।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम

Tulsida Devi
28/12/15

Amrit Narain
28/12/15

Vandana Kumar
28/12/15

निबंधन कार्यालय मे निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासकर्त्ता या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान मे रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलो मे बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन मे हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी.** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य

Tulsi Devi
28/12/15

Amit Bhakat
28/12/15

Shankar Kumar
28/12/15

(acts, deeds, matters) को करने के लिए विकासकर्त्ता को अधिकृत करते है जिसमे खास बातें निम्नवत है:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम मे प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हे जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगो की नियुक्त करना।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय मे किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सहकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से बिलेख की शर्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर विकासकर्त्ता के हिस्से से देना और उसका असिन अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि विकासकर्त्ता इसकी सुपुर्तगी नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे

Kusumlata Devi
28/12/15

Amit Bansal
28/12/15

28/12/15

जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

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

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि विकासकर्त्ता उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। बशर्ते प्रयोजना पी.एम.सी. के नियमानुसार होगें।

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा

Tulmula Devi
22/12/15

Amit Ravidas
28/10/15

Subhendu Kumar
24/12/15

स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर विकासकर्त्ता चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.सी.** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

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

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

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

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही है।

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

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

(vii). यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण,

Director
28/12/15

Director
28/12/15

Director
28/12/15

Tulsi Devi
28/12/15

अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नही करेंगे।

(viii). यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति मे अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(ix). यह कि निर्मित भवन भुकम्प रोधी, इत्यादि नियमानुसार निर्माण किया जायेगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

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

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते है कि विकासकर्त्ता के पक्ष मे इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी

Amit Bakshi 28/12/15

28/12/15

Director

जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमे हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, विकासकर्त्ता या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

23. **पी.एम.सी.** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **तीन वर्ष, छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर विकासकर्त्ता इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण विकासकर्त्ता को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा, जो हर्जाना के रूप मे मो. 30,000/- रूपये प्रति महिना की दर से देना होगा।

24. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

25. विकासकर्त्ता **पी.एम.सी.** 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।

26. इमारत की योजना में विकासकर्त्ता सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी.** को स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या विकासकर्त्ता पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी

Talwada Devi

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

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.- 17 (सत्रह), तौजी नं.-5243, खाता नं.- 299 (दो सौ निन्यानवे), सर्वे प्लौट नं.- 415 (चार सौ पन्द्रह) का अंश भाग में अवस्थित है कुल एराजी-1 कट्ठा (एक कट्ठा) है जो 3.125 डिसमील के समतुल्य है, यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम के अन्दर एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थत है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लौट नं.- 415 का अंश
दक्षिण :- श्रीमती जयमाला देवी
पूरब :- सर्वे प्लौट नं.- 415 का अंश
पश्चिम :- सर्वे प्लौट नं.- 417 का अंश

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 114 जोन नं.-3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 31,25,000/- (इक्तीस लाख पच्चीस हजार) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1) ढांचा :- आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
(2) civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।
(3) परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी तथा प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी।
(4) दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला अलश प्लाई डोर का होगा और उस पर दो

Girish Bhushan Roy 06/07/17

Amit Pravash 06/07/17

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1)	ढांचा :-	आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
(2)	civil कार्य :-	प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।
(3)	परिसज्जन :-	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी तथा प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी।
(4)	दरवाजे :-	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला फ्लश प्लाई डोर का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
(5)	खिड़कियाँ :-	लोहे फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
(6)	फर्श :-	भेट्रीफाईड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
(7)	शौचालय :-	मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 5' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईल्स का होगा।
(8)	भंडार घर:-	निर्मित Wardrobe plate जिसमें उपर्युक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।
(9)	रसोई घर :-	हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा किचेन सिंक, कार्यकारी platform से 24'' ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स।
(10)	बिजली व्यवस्था:-	मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाईंट।
(11)	लिफ्ट :-	छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

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

गवाहगण: -

1. अजित पकाश
पो - डिस्टिलरी मल्टान कुं
ग्राम + पो० - केसपा
थाना - दिघवारी
जिला - सारण बिहार

Jalmala Devi
28/12/15

2. Manoj Kumar
S/o Sri Sukaran Sao
At & Post Lohanipur
Kadam Kuan, Patna-3
28/12/2015

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Amit Prakash
28/12/15

Nandan Kumar
28/12/15

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

40/2007

28/12/2015

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

मुद्रित किया:-

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

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. 30200/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 31700/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	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-	1000

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

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 1500

Registering Officer
Patna

Date: 28/12/2015

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 28th December 2015 by Jaymala Devi W/O Sri Shambhunath Thakur by profession House Wife. Status - Executant

Jaimala DEVI
28/12/15

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:28/12/2015**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ajit Prakesh' age '32' Sex 'M', 'Ginjesh Nandan Kumar', resident of 'Keshpa,alipur,distt-Gaya'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 28/12/2015

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 273 on page no. 344 to 361 for the year 2015 and stored in CD Volume No. 42 , year 2015. The document no. is printed on the front Page of the document.

Token No. : 13286 **Year : 2015** **S.No. : 13053** **SCORE Ver.3.0**

Registering Officer
Patna

Date : 29/12/2015

DEED NO: 11664

District Registry Office, Patna

Misc.Token No.-4006 Year -2015

Following Stamp and Fees has been realised for document having **Serial No.: 199** for the year: **2015**

FEE PAID

A	- 20000	G	- 0	L(i)	- 0
B	- 0	G(a)	- 0	L(ii)	- 0
C	- 0	H1(a)	- 0	L(iii)	- 0
D	- 0	H1(b)	- 0	M(b)	- 0
DD	- 0	H2	- 0	N(a)	- 0
E	- 0	I	- 0	O	- 0
F(i)	- 0	J1	- 0	P	- 0
F(ii)	- 0	K1(a)	- 0	LLR	- 0
F(iii)	- 0	K1(b)	- 0	P.Fee	- 0
F(iv)	- 0	K1(c)	- 0		

STAMP PAID

Challan/Paper:	0
Treasury Challan:	0
TOTAL:	0

Scan Fee: 0

Total Fee Paid: 20000 **Date: 29/12/2015**

29/12/15

Registering Officer

अन्दर मो ..... शब्दों में (रू. .....) मात्र।

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1.पक्षकार का नाम पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)	SAI SHIV GANPATI HERITAGE PVT. LTD., OFFICE AT- ASHOPUR, DANAPUR CANTT., PATNA
2.दस्तावेज का प्रकार	Development Agreement
3.निबंधन कार्यालय	जिला निबंधन कार्यालय, पटना
4.बैंक का नाम एवं शाखा	भारतीय स्टेट बैंक, मुख्य शाखा,पटना

5.भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण:

क्र. सं.	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02 - स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103- दस्तावेजों का स्टाम्प शुल्क लगाना - उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तिया प्राथमिक इकाई-75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030021030001**	30200
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक इकाई-75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030031040001**	1000
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू.राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तिया- उपशीर्ष-0006-अन्य मद-प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आप विपत्र कोड - **R0029008000006**	0
	भुगतान का माध्यम: नगद/ बैंक*/ड्राफ्ट* कुल राशि शब्दों में	कुल योग 31200

स्थान Patna

तारीख 28.12.15

R. Kumar

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

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

मान्य होगी

USE OF THE BANK

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

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

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

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

Main शाखा/BRANCH

दिनांक/Date 28/12/2015

खाते का प्रकार: बचत बैंक/चालू खाता/आवर्ती जमा/डीमा क्रेडिट/वापसि खाता /Type of Account SB/CA/RD/CC/TL

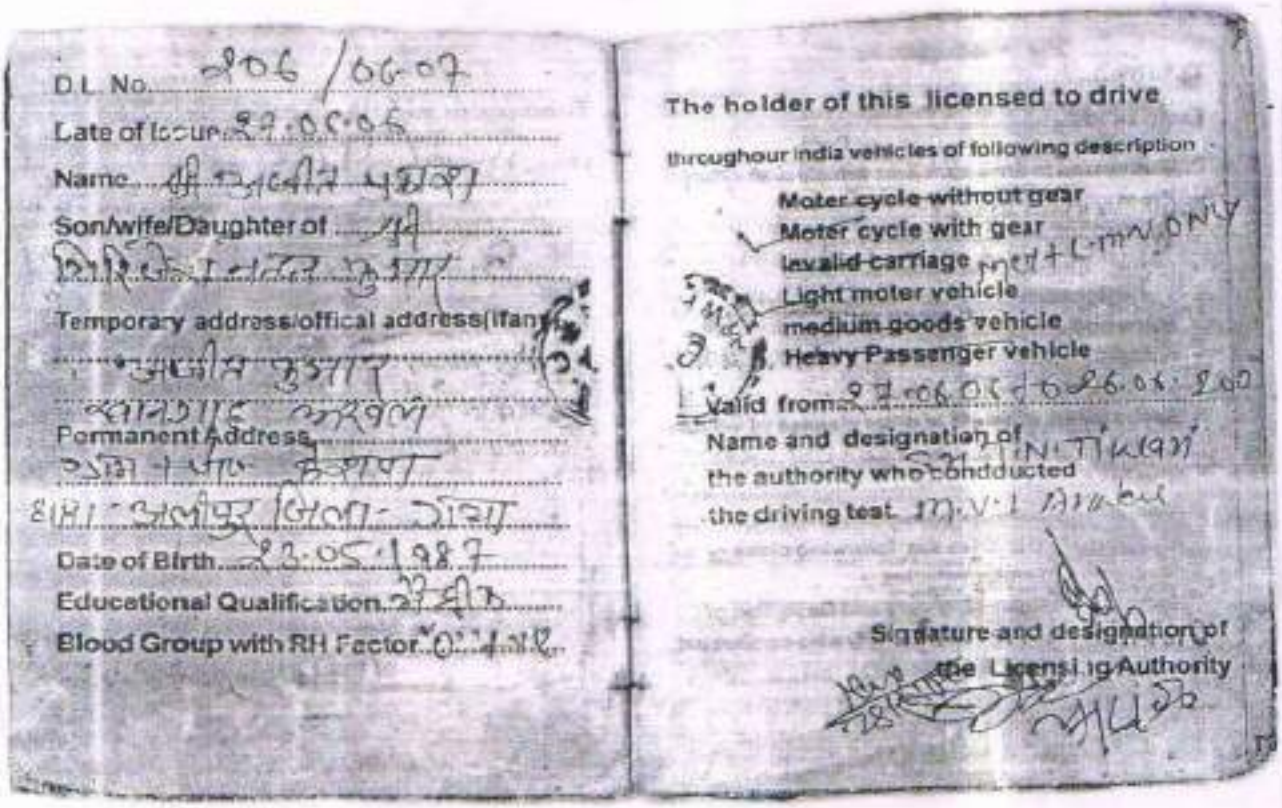
खाता सं. / A/C No. 11014757404 2

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

नकद/चैकों के विवरण पर्ची के पृष्ठभाग पर/ Details of Cash/Cheques Overleaf	राशि/Amount रु./Rs.	पै./P
खाते में नकद जमा/Cash Deposit in the Account	30000	
नकदी स्वरूपण शुल्क /Cash Handling Charge	1	
कुल जमा/Total Deposit	30001	

रुपये (शब्दों में)/Rupees (in words) Thirty Thousand One Only

Ramtaj/ Code-596/CUM Code-2005-964



D.L. No. 206/0607

Late of Issue 22.05.06

Name अजीत प्रकाश

Son/wife/Daughter of पुत्र

देवेन्द्र दत्त शर्मा

Temporary address/offical address(If any)

अजीत कुमार

खानदाई अरवल

Pormanent Address

ग्राम + पो० कैथाप

डा० अलीपुर जिला- ऊना

Date of Birth 23.05.1987

Educational Qualification 12th

Blood Group with RH Factor O+ve

The holder of this licensed to drive

throughout india vehicles of following description

Moter cycle without gear

Moter cycle with gear

Invalid carriage

Light moter vehicle

medium goods vehicle

Heavy Passenger vehicle

LMV ONLY

Valid from 22.05.06 to 26.05.2010

Name and designation of the authority who conducted the driving test M.V.I Arki

Signature and designation of the Licensing Authority

Ajit Prakash



Formation

Ajit Prakash

Serial No. 15944 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 2014

Serial No. 15944 Deed No. 2014

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **26/12/2019** by **Lal Babu Rai**
A stamp duty of Rs. **18800**/- and other fees of Rs. **21500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **2014** in Book No. **1**, Volume No. **52** on pages from **437** to **455** and has been preserved in total **19** peges in C.D. No. **6** / Year **2020**

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, **Patna**

Date: 14/02/2020 Token No: 16339 /2019

16339/4

दस्तावेज की जाँच किया
एवं
दस्तावेज में अंकित कण्डिका विवरणी के अनुरूप सही पाया।
26/12/19
जाँच लिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध -
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 26.12.2019 ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

श्री लाल बाबू राय पिता का नाम स्व. देवकी नन्दन राय, निवासी- ग्राम- सरिस्ताबाद, पोस्ट- अनिसाबाद पश्चिम, थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना-800002 राज्य- बिहार, राष्ट्रीयता- भारतीय। जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। मो0- 9973631904

Sai Shiv Ganga Heritage (P) Ltd.
Amit Prakash
Director

District Registry Office,Patna

Token Number 16339 | Reg. Year 2019 | Serial Number 15944 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Amit Prakash(Dir. Sai Shiv Ganpati Heritage Pvt Ltd) Amit Prakash 26/12/19						
Presented By Sig.	Lal Babu Rai 26-12-19						
Executant Sig.	Lal Babu Rai 26-12-19	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Identified By Sig.	Ravi Shankar Kumar 26/12/2019						

आदेशानुसार प्रारूपक/क्रेता/विक्रेता द्वारा दिखाये गये भूमि/संरचना/फ्लैट मौजा/मुहल्ला ... थाना/जोड़ नं० 17 होल्डिंग नं० 8 अन्तर्गत ... का दस्तावेज में वर्णित चौहद्दी ... मुताबिक ... स्थल जांच किया गया। यथोपरान्त वर्णित चौहद्दी ... उक्त भूखण्ड पर भूमि/संरचना/फ्लैट सं० 415 ... पाया गया है।

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop028

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
लिपिक, जिला निबंधन
13-2-2020



एवं

साईं शिव गणपति हेरिटेज प्रा० लि०, जिसका निबंधित कार्यालय- आशोपुर, दानापुर कैंट, पटना एवं निबंधन संख्या- U45200BR2014PTC022550 है द्वारा निदेशक **श्री अमित प्रकाश** पिता का नाम श्री गिरिजेश नन्दन कुमार, निवासी- राजीव नगर, रोड नं.- 6बी, पटना-24, जिला-पटना, राज्य-बिहार, नागरिकता- भारतीय, "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिसका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

मोबाईल : 9931094074

यह कि जमीन मालिक मौजा- चितकोहरा, परगना वो सर्वे थाना- फुलवारी, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.- 17 (सत्रह), तौजी नं.- 5243 (पाँच हजार दो सौ तैतालीस), खाता नं. 299 (दो सौ निन्यानवे), सर्वे प्लौट नं. 415 (चार सौ पन्द्रह) का अंश में अवस्थित एसजी- **365 वर्गफीट (तीन सौ पैसठ वर्गफीट)** है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की खानदानी सम्पति है जो अपने पट्टीदारो से बंटकर खास हिस्सा में मिला, अपने हिस्से में प्राप्त सम्पति पर जमीन मालिक स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहते चले आ रहें है। इस तरह लेख्य संपत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासकर्त्ता को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाय
जांचे लिपिक

Sai Shiv Ganpati Heritage (P) Ltd.
Amit Prakash
Director

भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **पी.एम. सी.**से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को रकवे के हिसाब से जो एफ.ए.आर. प्राप्त होता है उसका 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

Director
Amit Rawash
24/12/19

24/12/19

6. यह कि विकासकर्त्ता ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन माल्कि की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी.** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी.** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेंगे।

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Bhavsar
Director

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्त्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा **पी.एम.सी.** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **4 वर्ष** की होगी। भवन निर्माण की कुल समय सीमा **पी.एम.सी.** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। विकासक सरकार द्वारा नक्शा स्वीकृत शुरू होने के तिथि से छह माह के अन्दर नक्शा स्वीकृत करा लेंगे।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र लिखित आपसी बंटवारा के बाद बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक एफ.ए.आर. के आधार पर [illegible] मालिक को 50 प्रतिशत

For Ganpati Heritage (P) Ltd.
Amit Ranjan
Director

24/12/19

सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासकर्त्ता या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता दोनों द्वारा उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी.** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक से अधिकृत अनुमति लेंगे। जिसमें खास बातें निम्नवत है:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

For Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Ruia
Director
24/12/19

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायेालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर विकासकर्त्ता के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि विकासकर्त्ता इसकी सुपुर्तगी नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नही करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

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

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Prakash
Director

24/12/19

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें। साथ ही साथ जो अधिकार विकासकर्त्ता को है वह सभी अधिकार 50 प्रतिशत हिस्से में जमीन मालिक को भी होगा।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि विकासकर्त्ता उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी। बशर्ते प्रयोजना पी.एम.सी. के नियमानुसार होगें।

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर विकासकर्त्ता चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.एम.सी. अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के

For Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Director

लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

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

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

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

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

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

(vi). यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने, किराया पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(vii). यह कि निर्मित भवन भुकम्प रोधी, इत्यादि नियमानुसार निर्माण किया जायेगा।

(viii). यह कि उन्नयन मनोबंध के बाद इन्कम टैक्स को छोड़कर किसी भी प्रकार अन्य टैक्स सम्पूर्ण निर्मित भवन पर लगता है तो उसका भुगतान विकासकर्ता के द्वारा किया जायेगा।

For Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Khaitan
Director
24/12/19

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन में नक्शा स्वीकृति के बाद आपसी बंटवारा के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि विकासकर्त्ता इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत को विकासकर्त्ता उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए विकासकर्त्ता सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे। एवं 50 प्रतिशत हिस्से को जमीन मालिक बिक्री, हस्तांतरिक, ऋण पट्टा पर देने किरायनामा इत्यादि सभी अधिकार होगें जो अधिकार विकासकर्ता के पास होता है।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि विकासकर्त्ता के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासकर्त्ता को आपसी लिखित बंटवारे के बाद प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

23. पी.एम.सी. द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **चार वर्ष** की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर विकासकर्त्ता इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण विकासकर्त्ता को आपसी सहमति से आगे

Jai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Director

04/12/19

की कार्यवाही करने का अधिकार होगा, जो हर्जाना के रूप में मो. 10,000/- रूपये प्रति महिना की दर से देना होगा जबतक इमारत पूरी तरह से निमार्ण न हो जाए।

24. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमस, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

25. विकासकर्त्ता **पी.एम.सी.** 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।

26. इमारत की योजना में विकासकर्त्ता सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या विकासकर्त्ता पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. अगर भवन निर्माण में किसी प्रकार की त्रुटि पायी जाती है तो उसका जिम्मेवार विकासकर्त्ता होगा।

Shiv Ganga (P) Ltd.
Director

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जिसका कुल क्षेत्रफल- **365 वर्गफीट (तीन सौ पैसठ वर्गफीट)** है जो 0.8380 डिसमील (शून्य दशमलव सात आठ एक दो पाँच शून्य डिसमील) के समतुल्य है जिसमें एक तरफ से चहारदीवारी है, जो मौजा- चितकोहरा, परगना वो सर्वे थाना- फुलवारी, वर्तमान थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं. 17 (सत्रह), तौजी नं.- 5243 (पाँच हजार दो सौ तैतालीस), खाता नं. 299 (दो सौ निन्यानवे), सर्वे प्लौट नं. 415 (चार सौ पन्द्रह) का अंश में स्थित है। यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम से अन्दर, अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 2 रुपये अलावे सेस बिहार सरकार को अंचलाधिकारी पटना सदर के माध्यम से जमाबन्दी नं. 95 पर भुगतान किया जाता है जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है:-

चौहद्दी :-

उत्तर - श्री वकिल रजक
दक्षिण - नीज लेख्यधारी
पूरब - पार्ट पाट्टीदार
पश्चिम - अंजली कुमारी

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 114 जोन नं.-3** पर अंकित हैं, जिसका वर्त्तमान सरकारी मूल्य मो. 8,88,000/- (आठ लाख अठासी) रूपया है जिसमें जमीन का मूल्य मो0 8,38,000/- एवं बाउण्ड्री का मूल्य मो0 50,000/- है।

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Agrawal
Director

अनुसूची II

कम्पलेक्स के निर्माण के अन्तर्गत आकिटिक्चरल एवं स्ट्रक्चरल विवरण:-

1. फाउन्डेशन आर.सी.सी. पाईलिंग
2. स्ट्रक्चरल आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क ईटवर्क सिमेन्ट मोर्टार के साथ।
4. छत आर.सी.सी.
5. फर्श मार्बल/विट्रीफाईड टाईल्स/ MAT FINISHING

6. पलास्टर दिवाल सिमेन्ट मोर्टास (1:5) सिंलिग सिमेन्ट मोर्टर (1:4)
7. दरवाजा हार्डउड लकड़ी का चौखट 32 मी0मी0 मोटा पलाश डोर प्राईमर सहित
8. खिड़की लकड़ी फ्रेम खिड़की शीशा लगा।(अल्यूमुनियम)
9. रसोई घर मार्बल का वर्किंग प्लेटफार्म (ग्रेनाईट) स्टील सिंक तथा दिवाल में 24 ईच गलेज्ड टाईल्स।
10. बाथरूम दिवाल में 7 फीट गलेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल फ्लोरिंग/ टाईल्स।
11. विद्युत वायरिंग कांन्सिल्ड पी.वी.सी. कॉनड्युट वायरिंग सहित स्टैण्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग-स्वीच के साथ।
12. दीवाल फिनिशिंग अंदर से प्लास्टर ऑफ पेरिस/वालपुटी रंगाई के साथ
13. टी0वी0 प्वाईट, ए.सी.प्वाईट, सभी कमरो में एक प्वाईन्ट।
14. टेलिफोन प्वाईट, सभी फ्लैटों में एक प्वाईट।
15. सिवरेज उपर्युक्त व्यवस्था सहित।
16. जेनेरेटर एवं इंटरकॉम का प्रवधान रहेगा।
17. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।
18. जल आपूर्ति की व्यवस्था स्वतंत्र बोरिंग क द्वारा होगा।
19. भवन निर्माण में उपयोग होने वाले छड़ सिमेंट एवं ईट ए-ग्रेड पैम्प मार्क का होगा तथा नल जगवार कम्पनी, मार्बल डुमरी, टाईल्स कजरिया या सोमानी का होगा।
20. सी.सी. टी0वी0 कैमरा।
21. उच्च स्तर की बाथरूम फिटींग

Sai Shri Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Prakash
Director



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

गवाहगण: -

1. Ravi Shankar Kumar
S/o-Sudhir Kumar
Vill- Kadirapa, P.O-Bihta
PS- Khizersarai, Distt-Gaya
Bihar - 824233
24/12/19

2. Sarvjeet Kumar
S/o - Sri Mithilesh Kumar
Vill + PO - Kesba
PS - Alipur
Dist - Gaya
Bihar (824235
24/12/19

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
24/12/19

Sai Shiv Ga... ...ge (P) Ltd.
Amit Prakash
24/12/19 Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

Jay Anand

मुद्रित किया:-

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

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

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.	18800/-	
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	40300/-

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

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

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

Registering Officer
Patna

Date: 26/12/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 26th December 2019 by Lal Babu Rai S/O Late Deoki Nandan Rai by profession Others. Status - Executant

26-12-19

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:26/12/2019**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ravi Shankar Kumar' age '29' Sex 'M', 'S/O Sudhir Kumar', resident of 'Kodibara, Bihta, Gaya'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page 1 pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 26/12/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 52 on page no. 437 to 455 for the year 2020 and stored in CD Volume No. 6 , year 2020. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Deed No . :d-No-Patna

Token No. : 16339 Year : 2019 S.No. : 15944 SCORE Ver.4.1

Date : 14/02/2020

DEED NO: 2014

2SV 2019/226003

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR07652206848115R
Certificate Issued Date	:	24-Dec-2019 01:39 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01086696570785 39R
Purchased by	:	SAI SHIV GANAPATI HERITAGE PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SAI SHIV GANAPATI HERITAGE PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	SAI SHIV GANAPATI HERITAGE PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	18,800(Eighteen Thousand Eight Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	21,000 (Twenty One Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	40,300 (Forty Thousand Three Hundred only)

1633/-

Amit Ranjan
24/12/19

Do not write or type below this line

SR 0006389667

VOID VOID VOID VOID VOID
VOID VOID VOID VOID VOID

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.



2 एकड़ = 365 डिसमिल
आवासीय भूमि के अलावा
कृषि या सिंचाई भूमि

Amit Ranjan
सुरेन्द्र प्रसाद सिंह
लिपिक, जिला निबंधन कार्यालय पटना
13-2-2020

भारत सरकार
Government of India



रवि शंकर कुमार
Ravi Shankar Kumar
जन्म तिथि/DOB: 05/02/1990
पुरुष/ MALE

6464 2195 8937

मेरा आधार, मेरी पहचान

Unique Identification Authority of India

Address:
S/O: Sushil Kumar, Gram- Kodhara, Bihar, Gaya,
Bihar - 824233

6464 2195 8937

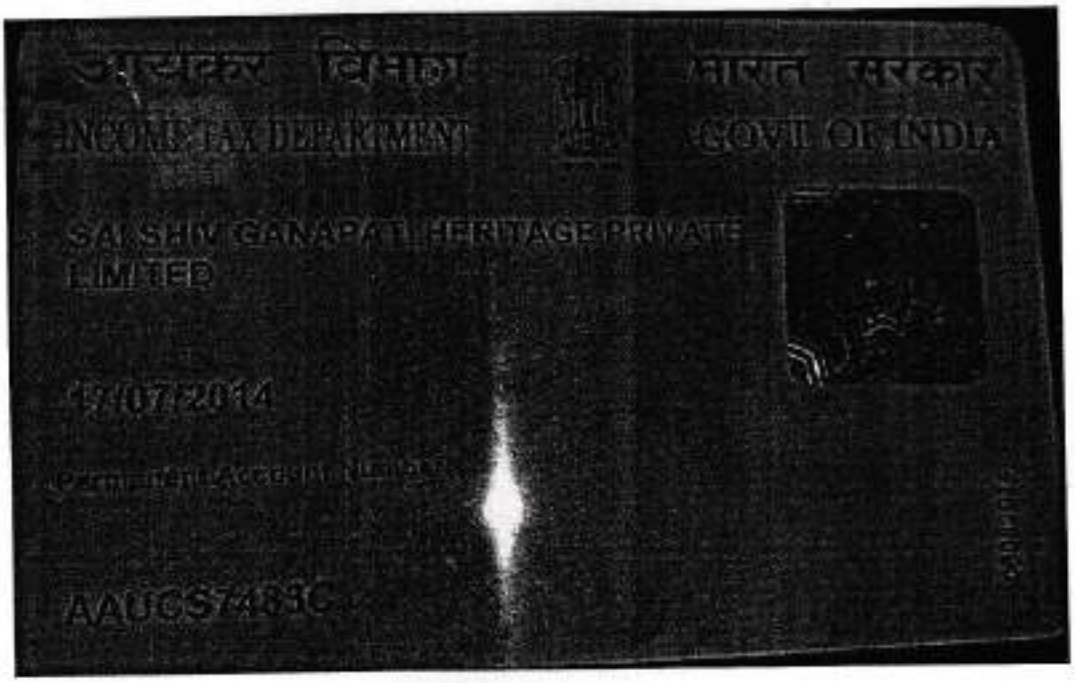
Ravi Shankar Kumar
24/12/19

पहचानकर्ता





मामलानुसार
24/12/19



Amit Prakash
24/12/19

Serial No. 7378 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 6680

Serial No. 7378 Deed No. 6680

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **06/07/2017** by **Lalit Bhushan Ray**
A stamp duty of Rs. **63500**/- and other fees of Rs. **21500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **6680** in Book No. **1**, Volume No. **151** on pages from **469** to **486** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **24** / Year **2017**

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

Date: 06/07/2017 Token No: 7703 /2017

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक **06.07.2017** ई० को निम्नांकित पक्षो के बीच निष्पादित किया जाता है।

श्री ललीत भूषण राय, पिता का नाम श्री रामस्वरूप राय, निवासी ग्राम- सुपौल, डढ़ीया आसार, थाना- अंगार घाट, जिला- समस्तीपुर, राज्य-बिहार, नागरिकता-भारतीय जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

मोबाईल - 9800003850

Lalit Bhushan Ray 6/7/17

Amit Pranwadi 06/07/17

7/6/2017

District Registry Office,Patna

Token Number 7703 | Reg. Year 2017 | Serial Number 7378 | Deed Number 6680

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amit Prakash (Dir)						
Sig.	Amit Prakash 06/07/17						
Presented By	Lalit Bhushan Ray						
Sig.	Lalit Bhushan Ray 06/07/17						
Executant	Lalit Bhushan Ray	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.							
Identified By	Shambhu Ray						
Sig.	21-12-2017 6/7/17						

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop021

Lalit Bhushan Ray
06/07/17

एवं



साईं शिव गणपति हेरिटेज प्रा० लि०, जिसका निबंधित कार्यालय- आशोपुर, दानापुर कैंट, पटना एवं निबंधन संख्या- U45200BR2014PTC022550 है द्वारा निदेशक **श्री अमित प्रकाश** पिता का नाम श्री गिरिजेश नन्दन कुमार, निवासी- राजीव नगर, रोड नं.- 6बी, पटना-24, जिला-पटना, राज्य-बिहार, नागरिकता- भारतीय "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उतराधिकारी से है, जिसका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

मोबाईल : 9931094074

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति में एराजी- 1 कट्ठा जमीन जो मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.- 17 (सत्रह), तौजी नं.-5243, खाता नं.- 299 (दो सौ निन्यानवे), सर्वे प्लौट नं.- 415 (चार सौ पन्द्रह) का अंश भाग में अवस्थित है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति **जमीन मालिक** की स्वयं अर्जित सम्पति है जिसे जमीन मालिक ने निबंधित बसीका विक्रय-पत्र के द्वारा श्री रामबाबु राय पिता का नाम स्व0 देवकी नन्दन राय, निवासी महल्ला- सरिस्ताबाद, पछियारी टोला, थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना से क्रय की है जिसका निबंधन जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना में बुक संख्या- 1, जिल्द संख्या- 376, पृष्ट संख्या- 119 से 127 तक पर अंकित कर बसीका संख्या- 21741 द्वारा दिनांक 23.08.2011 को हुआ है। तब से जमीन मालिक अपने क्रय की गई सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को जमाबन्दी संख्या-4378 पर लगान भुगतान करते चले आ रहे है। इस तरह जमीन

Sahil Bhushan Roy 06/07/17

Amit Prakash 06/07/17

मालिक लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

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

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **पी.एम.सी.** एवं सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के ख्रीदारों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

Amit Ranjan 06/07/17

Lalit Bhushan Roy 06/07/17

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि विकासकर्त्ता ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी.** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी.** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक

Amit Bhawesh Kirti Bhushan Roy
06/02/17 06/02/17

अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्त्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा **पी. एम.सी.** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना को स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **3 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी.** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। विकासक सरकार द्वारा नक्शा स्वीकृत शुरू होने के तिथि से छह माह के अन्दर नक्शा स्वीकृत करा लेंगे। अगर उक्त समय सीमा के अन्दर विकासक जमीन मालिक के हिस्से का बहुमंजिला भवन निर्माण नहीं करते हैं तो विकासक द्वारा जमीन मालिक को प्रति माह 25,000/- (पच्चीस हजार) रूपये हर्जाना के रूप में भुगतान करेंगे।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय

Amit Prakash 06/07/17

Akhil Bhushan Roy 06/07/17

के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासकर्त्ता या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी. एम.सी.** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए विकासकर्त्ता को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित

Sulik Bhushan Roy 06/07/17

Amit Ranjan 06/07/17

इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर विकासकर्त्ता के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि विकासकर्त्ता इसको सुपुर्तगी नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

Amit Ranjan 06/01/17

Sunil Kumar Roy 06/01/17

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

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि विकासकर्त्ता उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नही होगी। बशर्ते प्रयोजना पी.एम.सी. के नियमानुसार होगें।

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर विकासकर्त्ता चाहें तो जमीन-मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों,

Amit Ranjan Roy 06/07/17

Rajib Bhushan Roy 06/07/17

घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.सी.** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

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

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

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

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नही है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।

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

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

(vii). यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई कार्य या कार्रवाई नही करेंगे।

Amit Ranjan Ghosh Roy
06/04/17

Amit Ranjan
06/04/17

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

(ix). यह कि निर्मित भवन भुकम्प रोधी, इत्यादि नियमानुसार निर्माण किया जायेगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

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

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि विकासकर्त्ता के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

23. **पी.एम.सी.** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **तीन वर्ष तथा छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर

Siddharth Bhushan Roy
06/07/17

Amit Srivastava
06/07/17

विकासकर्त्ता इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण विकासकर्त्ता को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

25. विकासकर्त्ता **पी.एम.सी.** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमो और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

26. इमारत की योजना में विकासकर्त्ता सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या विकासकर्त्ता पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नही होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुविन्यास की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

Sujit Bhushan Roy
06/07/17

Amit Prakash
06/07/17

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

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.- 17 (सत्रह), तौजी नं.-5243, खाता नं.- 299 (दो सौ निन्किनवे), सर्वे प्लौट नं.- 415 (चार सौ पन्द्रह) का अंश भाग में अवस्थित है कुल एराजी-1 कट्ठा (एक कट्ठा) है जो 3.125 डिसमील के समतुल्य है, यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम के अन्दर एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थत है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लौट नं.- 415 का अंश
दक्षिण :- श्रीमती जयमाला देवी
पूरब :- सर्वे प्लौट नं.- 415 का अंश
पश्चिम :- सर्वे प्लौट नं.- 417 का अंश

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 114 जोन नं.-3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 31,25,000/- (इक्तीस लाख पच्चीस हजार) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1) ढांचा :- आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
(2) civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।
(3) परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी तथा प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी।
(4) दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला अलश प्लाई डोर का होगा और उस पर दो

Girish Bhushan Roy 06/07/17

Amit Pravash 06/07/17

तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नही होगा।

(5) खिड़कियाँ :- लोहे फ्रेम मे पूर्णत: glazed खिड़कियाँ।

(6) फर्श :- भेट्रीफाईड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

(7) शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईल्स का होगा।

(8) भंडार घर:- निर्मित Wardrobe plate जिसमे उपर्युक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

(9) रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा किचेन सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

(10) बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ conceaied पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष मे A.C. प्वाइंट।

(11) लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपयुक्त specifications मे promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों मे लागू नही होगा।

Amit Anurag 06/07/17

Gulit Bhushan Roy 06/07/17

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर conccaled बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

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

गवाहगण:-

1. [illegible]

Salil Bhushan Roy
06/07/17

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. [illegible]

Amit Prakash
06/07/17

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

Jay Anand
Chamber of 6/7/2017 Advocate

मुद्रित किया:-

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

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

06/7/17

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. 63500/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.I Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	85000/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	21000	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mo	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 21000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Registering Officer
Patna

Date: 06/07/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 06th July 2017 by Lalit Bhushan Ray Ramswaroop Ray by profession Others. Status - Executant

Lalit Bhushan Ray
06/07/17

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:06/07/2017**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Shambhu Ray' age '48' Sex 'M', 'Sahadev Ray', resident of 'New Alkapuri, Anisabad, Gardanibagh, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 06/07/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 151 on pages on 469 -486, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-24 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 06/07/2017

Token No. : 7703 Year : 2017 S.No. : 7378 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 6680

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

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1.पक्षकार का नाम पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)	Sai Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd., Ashopur, Danapur Cantt, Patna.
2.दस्तावेज का प्रकार	Development Agreement
3.निबंधन कार्यालय	जिला निबंधन कार्यालय, पटना
4.बैंक का नाम एवं शाखा	भारतीय स्टेट बैंक, मुख्य शाखा,पटना

5.भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण:

क्र.स.	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02 - स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103- दस्तावेजों का स्टाम्प शुल्क लगाना - उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तिया प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030021030001**	63500
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030031040001**	20000 1000 21000
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तिया- उपशीर्ष-0006- अन्य मद-प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - **R0029008000006**	0
	भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट* कुल योग कुल राशि शब्दों में	84500

स्थान Patna
तारीख 6/7/17

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

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

जमाकर्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं. ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या - 05 में दिए गये विवरण के अनुसार
रु0 ----------/ शब्दों में ---------- रुपये प्राप्त किया।

पाधिकृत पदाधकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर







2185-1405-4917

4६५।०।

Serial No. 2210 Circle:-:Patna

Book No. :- 1 Deed No. 1956

Serial No. 2210

Deed No. 1956

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 10/03/2015 by Ramnath.
A stamp duty of Rs. 370000/- and other fees of Rs. 21500/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. 1956 in Book No. 1, Volume No. 47 on pages from 1 to 19 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 8 / Year 2015

Date: 10/03/2015 Token No: 2259 /2015

Signature with Date
(Prashant Kumar)
Registering Officer, Patna

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 10.03.2015 ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

श्री रामनाथ पिता का नाम स्व. परमानन्द राय, निवासी ग्राम- सरिस्ताबाद, थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना, जिन्हे आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

Sai Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

District Registry Office,Patna

Token Number 2259 | Reg. Year 2015 | Serial Number 2210 | Deed Number 1956

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amit Prakash(Partner)						
Sig.	Amit Prakash 10/03/15						
Claimant	Nandan Kumar (Partner)						
Sig.	Nandan Kumar 10/03/15						
Executant	Ramnath	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Presented By	Ramnath						
Sig.	रामनाथ 10/3/15						
Identified By	Ripun Kumar						
Sig.	Ripun Kumar 10/3/15						



SCORE Ver... ed by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2800sop011

रामनाथ
10/3/15

एवं

साईं शिव गणपति हेरिटेज प्रा० लि०, जिसका निबंधित कार्यालय- आशोपुर, दानापुर कैंट, पटना एवं निबंधन संख्या- U45200BR2014PTC022550 द्वारा पार्टनर्स **(1) श्री अमित प्रकाश** पिता का नाम श्री गिरिजेश नन्दन कुमार, निवासी- राजीव नगर, रोड नं. - 6बी, पटना-24, जिला-पटना, राज्य-बिहार, नागरिकता- भारतीय एवं **(2) श्री नन्दन कुमार** पिता का नाम रमेश प्रसाद, निवासी -आशोपुर, दानापुर, पटना, राज्य-बिहार, नागरिकता-भारतीय, ''विकासकर्त्ता'' (द्वितीय पक्ष) यहा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिसका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

यह कि जमीन मालिक मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.- 17 (सत्रह), तौजी नं.- 5243 (पाँच हजार दो सौ तैतालीस), खाता नं.- 210 (दो सौ दस), सर्वे प्लौट नं.- 408 (चार सौ आठ) का अंश में अवस्थित एराजी- 8 डिसमील है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरुषी संपति है जो सर्वे खतियान में परसन राय का नाम दर्ज है। परसन राय अपने पीछे तीन पुत्र यथा भंगीराय, सहदेव राय एवं महादेव राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु मे पश्चात् तीनों भाई अपने पिता की सम्पूर्ण सम्पतियों पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए आपस में खानगी तौर पर बंट गये, जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ भंगी राय को हिस्से में मिली, जिसपर भंगी राय स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे

Sai Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Nandan Kumar
10/03/15 Director

Sai Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Amit Prakash
10/03/15 Director

एक मात्र पुत्र परमानन्द राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। जिसपर परमानन्द राय स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे पाँच पुत्र यथा श्री पारसनाथ श्री अशोक कुमार यादव, श्री श्रीनाथ यादव, श्री दिनेश राय एवं श्री रामनाथ को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के पश्चात् सभी भाई आपस में खानगी तौर पर बंट गये, जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ रामनाथ के हिस्से में मिली, जिसपर रामनाथ स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर जमाबन्दी संख्या-4431/1 पर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

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

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **पी.एम. सी.**से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को

For Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

For Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त, रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि विकासकर्त्ता ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

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

Sai Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

Sai Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी.** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी.** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्त्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य-की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा **पी.एम.सी.** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 **वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा

Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी.** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासकर्त्ता या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र

For M/s Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

For M/s Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Amit Agrawal
10/03/15 Director

For Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Nandlal Kumar
10/03/15 Director

अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी.** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए विकासकर्त्ता को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेंगे।

M/s. Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Nandan Kumar
10/03/15 Director

M/s. Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Amit Bhatnagar
10/03/15 Director

2121 6 1121
10/3/15

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर विकासकर्त्ता के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि विकासकर्त्ता इसकी सुपुर्तगी नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

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

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि विकासकर्त्ता उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नही होगी। बशर्ते प्रयोजना पी.एम.सी. के नियमानुसार होगें।

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल

Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर विकासकर्त्ता चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.सी.** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

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

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

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर विकासकर्त्ता को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो विकासकर्त्ता को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर

Sai Shiv Ganpath Heritage Pvt. Ltd.
Director

Sai Shiv Ganpath Heritage Pvt. Ltd.
Director

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 नहीं है।

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

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

(vii). यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नही करेंगे।

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

(ix). यह कि निर्मित भवन भुकम्प रोधी, इत्यादि नियमानुसार निर्माण किया जायेगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण

For Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director
10/03/15

For Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director
10/03/15

संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

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

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि विकासकर्त्ता के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

23. **पी.एम.सी.** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **तीन वर्ष, छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर विकासकर्त्ता इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण विकासकर्त्ता को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को

For Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

For Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

25. विकासकर्त्ता **पी.एम.सी.** 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।

26. इमारत की योजना में विकासकर्त्ता सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या विकासकर्त्ता पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नही होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि विकासकर्त्ता समय के अन्दर बिल्डिंग का निर्माण नही कर पाते है तो उन्हें हर्जाना के रूप में मो. 10,000/- (दस हजार) रूपये प्रतिमाह की दर से जमीन मालिक को देना होगा।

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

M/s Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

M/s Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.- 17 (सत्रह), तौजी नं.- 5243 (पाँच हजार दो सौ तैतालीस), खाता नं.- 210 (दो सौ दस), सर्वे प्लौट नं.- 408 (चार सौ आठ) का अंश में अवस्थित एराजी- 2 कट्ठा 11 धुर 4 धुरकी (दो कट्ठा ग्यारह धुर 4 धुरकी) है। जो 8 डिसमील के समतुल्य है, यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम के अन्दर एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थत है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लौट नं.- 415
दक्षिण :- न्यू बाईपास
पूरब :- सर्वे प्लौट नं.- 408 का अंश
पश्चिम :- पारसनाथ

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2014 (10.10.2014 से प्रभावी) के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 114 जोन नं.-3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,84,00,000/- (एक करोड़ चौरासी लाख) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1) ढांचा :- आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
(2) civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।
(3) परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी तथा प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी।
(4) दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला फ्लश प्लाई डोर का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

M/s Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

M/s Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

(5) खिड़कियाँ :- लोहे फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

(6) फर्श :- भेट्रीफाईड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

(7) शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईल्स का होगा।

(8) भंडार घर:- निर्मित Wardrobe plate जिसमें उपर्युक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

(9) रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा किचेन सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

(10) बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

(11) लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

Sai Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

Sai Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

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

गवाहगण: -

1.
Ranjay Jha
पिता - पारसनाथ
पता सरिस्ता जाट
थाना - गर्दनीबाग, पटना
10/3/15

2. अजित प्रकाश
पिता - डॉ० जिरिजेश
नन्दन कुमार
ग्राम + पोस्ट - कसपा
थाना - अलीपुर,
जिला - गया, बिहार
10/03/2015

राम नाथ
10/3/15

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Amit Prakash
10/03/15
Nandan Kumar
10/03/15

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

Jay Anand 40/2007
Chamber of 10.03.2015 Advocate
(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

मुद्रित किया:-
(मनोज कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

10/3/15

10/3/15

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. 370000/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 391500/-**

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
	A10	0	E	21000	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 amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Registering Officer
Patna

Date: 10/03/2015

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 10th March 2015 by Ramnath S/O Late Parmanand Rai by profession Others. Status - Executant

21H 01M
10/3/15

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:10/03/2015**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ripun Kumar' age '28' Sex 'M', 'Paras Nath', resident of 'West Saristabad,anishabad,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 10/03/2015

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 47 on pages on 1 -19 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-8 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 10/03/2015

Token No. : 2259 **Year : 2015** **S.No. : 2210** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 1956**

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

मूल प्रति
(महालेखाकार कार्यालय हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1.पक्षकार का नाम पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)	Sai Shiv Ganpati Heritej Pvt. Ltd.,R/o Office at Aashopur, Danapur Cant, Patna.
2.दस्तावेज का प्रकार	Development Agreement
3.निबंधन कार्यालय	जिला निबंधन कार्यालय, पटना
4.बैंक का नाम एवं शाखा	भारतीय स्टेट बैंक, मुख्य शाखा,पटना

5.भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण:

क्र.स.	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप मुख्य शीर्ष 02 - स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103- दस्तावेजों का स्टाम्प शुल्क लगाना - उप शीर्ष 0002 सकल प्राप्तिया प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030021030001**	370000
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030031049001**	20000 1000 21000
(ग)	मूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तिया- उपशीर्ष-0006- अन्य मद-प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - **R0029008000006**	0
	भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट* कुल राशि शब्दों में — कुल योग	391000

स्थान Patna

तारीख 10/3/15

*चेक/ ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित करें।

*चेक/ ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगा।

92. kumar
जमाकर्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

जर्नल संख्या - 05 में दिए गए विवरण के अनुसार
रुपये प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधिकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर

NEW GRAPHIC

जमा पर्ची/Pay-in-slip नकद/अंतरण/CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

Patna City शाखा/Branch

दिनांक/Date 10/3/2015

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/अन्तरी जमा/कैश क्रेडिट खाता/सावधि ऋण खाता सं० Type of Account : SB/CA/RD/CC/DL/T. A/C No.

1110 4 [illegible] 2

के बैंक खाते में जमा करने हेतु For the credit of the Bank Account of [illegible]

नकद/चेक/ड्राफ्ट/पत्रों की ब्यौरे आदि Details of Cash/Cheques/Drafts etc.	राशि/Amount रु०/Rs. पै०/P.
खाते में जमा की जाने वाली राशि Deposit in the account	500 00
नकद हैंडलिंग प्रभार Cash Handling charges	1
कुल राशि Total Deposit	500 00

रुपये (शब्दों में) / Rupees (in words) [illegible]

/2005964

Name of the Licence Holder MR Ripunj Kumar

Son/Wife/Daughter of Shri Paras Nath



Ripunjay

Specimen Signature
Thumb impression o
Holder of the licen

D.L. No 1411/2008 PATNA

Date of Issue 12.3.2008

Name MR Ripunjay Kumar

Son/Wife/Daughter of Shri Paras Nath

Address West Sanistabad P.O Anisabad P.S Gardanibagh Patna

Date of Birth 15.01.84

Educational Qualification /

Blood Group with RH factor

The Holder of this licence is lic
out India vehicles of the follov

Motor Cycle withou
Motor Cycle with g
~~Invalid carriage~~
Light motor vehicle
~~Medium goods vehi~~
~~Medium Passenger~~
~~Heavy goods vehicle~~
~~Heavy Passenger m~~

A motor vehicle of the followin

L.M.V. Am

The Licence to drive motor vehicle other than transport vehicles is valid from 12.3.2008 to

Dist ... Signat of the

Ripunjay Kumar

Serial No. 5863 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 5562

Serial No. 5863 Deed No. 5562

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **25/05/2019** by **Ripunjay Kumar**
A stamp duty of Rs. **141000**/- and other fees of Rs. **21500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **5562** in Book No. **1**, Volume No. **128** on pages from **390** to **409** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **19** / Year **2019**

Date: 03/06/2019 Token No: 5926 /2019

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, **Patna**

SCANNED BY

दस्तावेज की जाँच किया
एवं
स्कैन में डीएम उपेंद्र तिवारी से मुलाक़ात हुई थी।
जाँच लिपिक
उपेन्द्र कुमार

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक **25.05.2019** को **श्री रिपुंजय कुमार उर्फ चुन्नु** पिता का नाम श्री पारस नाथ, साकिन ग्राम- सरिस्ताबाद, थाना- गर्दनीबाग, पोस्ट- जी0पी0ओ0, जिला-पटना, राज्य-बिहार, नागरिकता-भारतीय, जिन्हें आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) -जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

मोबाईल :-8709006203

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Director

District Registry Office, Patna

Token Number 5926 | Reg. Year 2019 | Serial Number 5863 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amit Prakash (Dir.)						
Sig.	Amit Prakash 25/05/19						
Presented By	Ripunjay Kumar						
Sig.	Ripunjay Kr 25/5/19						
Executant	Ripunjay Kumar	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Sig.	Ripunjay Kr 25/5/19						
Identified By	Paras Nath						
Sig.	25/5/19						

अंचे शाखुसर पर्सनो द्वारा दिखायी गयी दोसाय की पटती भूमि का स्थल जाँच किया मौजा = चिल कौहरा थाना - फुलवारी खाता नं० 210, पर्चा नं० 408, रकबा = 15 धुर अन्य विवरणी दातवेज के अनुरूप पाया। दोनों पक्ष वालों के, पटती एवं प्रधान सड़क पर दिखा पाया।

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop028



Ripunjay Kr
25/5/19

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
लिपिक, जिला निबंधक
30-5-2019

एवं

साईं शिव गणपति हेरिटेज प्राईवेट लि0, जिसका निबंधन संख्या- U45200BR2014PTC022550, कार्यालय- आशोपुर, दानापुर कैन्ट, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है द्वारा निदेशक **श्री अमित प्रकाश,** पिता का नाम श्री गिरिजेश नन्दन कुमार, निवासी- राजीव नगर, रोड नं.-बी-6, पटना-800024, राज्य- बिहार, नागरिकता-भारतीय के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके उत्तराधिकारी, प्राधिकृत एजेन्ट एवं चैनित उत्तराधिकारी से अभिप्राय है, जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मोबाईल : 9931094074

यह कि जमीन मालिक का मौजा-चितकोहरा, सर्वे थाना-फुलवारीशरीफ, जिला-पटना के थाना नं.- 17, तौजी नं-5243, खाता नं- 210 (दो सौ दस), सर्वे प्लौट नं- 408 (चार सौ आठ) में एराजी-15 धुर जमीन पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का प्रमुख भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरुषी संपति है जो सर्वे खतियान में परसन राय के नाम दर्ज है। परसन राय अपने पीछे तीन पुत्र यथा भंगी राय, सहदेव राय, महादेव राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। उनके मरणोपरान्त तीनों भाई विरासत को हासिल किये तथा शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आये और खानगी तौर पर आपस में बंट गये, जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ परमानन्द राय के हिस्से में मिली, जिसपर वे स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक हकदार एवं दखलकार कहलाये। अन्तराल में परमानन्द राय अपने पीछे पाँच पुत्र यथा पारस नाथ, अशोक कुमार यादव, श्रीनाथ यादव, दिनेश राय एवं रामनाथ राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के पश्चात् सभी भाई आपस में

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Director

Ripunjay Kr.
25/5/19

इलहदे-इलहदे बंट गये, जिसके अनुसार पारस नाथ के हिस्से में मौजा- चितकोहरा के खाता नं.- 210, खेसरा नं.- 408 में एराजी- 7.5 डिसमील जमीन के अलावे अन्य खाता, खेसरा में भी जमीन मिला।

पारस नाथ को तीन पुत्र नामतः संजय कुमार, मुन्ना कुमार एवं रिपुंजय कुमार उर्फ चुन्नु हुए पारस नाथ अपने जीवन काल में मिले हुए सम्पति को तीनों पुत्रों के बीच कर्ता के हैसियत से बांट कर अलग कर दिये जिसमें उनके छोटे पुत्र रिपुंजय कुमार उर्फ चुन्नु को लेख्य प्लौट में एराजी- 15 धुर जमीन प्राप्त हुआ, जिसे सभी पुत्रों ने अपने-अपने हिस्से को कबूल किया तथा एक दूसरों को आस्वथ किया कि एक दूसरे को एक दूसरे के हिस्से में मिली सम्पति को कोई सरोकार नही होगा। जिसे रिपुंजय कुमार उर्फ चुन्नु विकासकर्ता के साथ बहुमंजिला भवन निर्माण के लिए एकरार किया।

पारस नाथ अपने पुत्रों के बंटवारा में उपरोक्त खसरा में कोई हिस्सा लेना स्वीकार नही किया क्योंकि पारस नाथ बिहार सरकार के सरकारी कर्मचारी है, तथा उनके जिविकोपार्जन के लिए उनके वेतन ही काफी है, चुकि रिपुंजय कुमार उर्फ चुन्नु, पारस नाथ के सबसे छोटा पुत्र है अतः पारस नाथ इसी पुत्र के साथ रहकर हर लाभार्थी काम साथ करते है।

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

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

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Ranjan
05/05/19
Director

Rupinjay Ku
25/5/19

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर **पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर व्यवसायिक बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का **50 प्रतिशत** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट/दुकान/ऑफिस इत्यादि में होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा अनुबंध के फलस्वरुप डेवेलपर द्वारा उक्त

Rohanjay Kr 25/5/19

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Ranjan 25/05/19
Director

जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ-ए-आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी.** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी /संबंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस एकरारनामा के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्ता उपरोक्त जमीन पर विकास हेतु कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने के लिए स्वतंत्र है।

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Director

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **3 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के हकदार होंगे।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा विकास कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे। जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाषक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट/दुकान/ऑफिस अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा।

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Director

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के विकास का अधिकार होगा जिसका विकास वे उस पर इमारत/फ्लैट/दुकान/ऑफिस बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे।

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Director

अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट/दुकान/ऑफिस आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

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

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

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट/दुकान/ऑफिस, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और आगले बगैर को जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Director

या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट/दुकान/ऑफिस इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

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

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

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नही चल रहा है और उसने डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Director

का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नही है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।

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

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

(vii).कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

19- उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Director

Rbunjy Ku
23/5/19

संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

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

21. डेवेलपर उक्त जमीन का विकास **"साईं शिव गणपति हेरिटेज प्राईवेट लि0,"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "------ **अपार्टमेन्ट"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Prakash
25/05/13 Director

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

24. **पी.एम.सी. (पटना नगर निगम)** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में उपरोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तो 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, गार्डरूम, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर **पी.एम.सी.** 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।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

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

Rupungsu Kr 25/5/19

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd. Amit Director 25/05/19

डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

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

अनुसूची-I

वह व्यवसायिक परती जमीन जो मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, जिला-पटना के थाना नं.-17, तौजी नं-5243, खाता नं- 210, सर्वे प्लौट नं- 408 में एराजी-15 धुर है जो एराजी 2.34375 डिसमिल है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय पटना तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- खसरा संख्या-415
दक्षिण :- न्यू बाईपास
पूरब :- रामनाथ
पश्चिम :- मुन्ना कुमार

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं-114 जोन-3 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो- 70,32,000/- (सत्तर लाख बत्तीस हजार) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Prakash
25/05/19
Director

ढांचा :-	पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
civil कार्य:-	पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथमे कोटि का सिमेंट, (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।
परिसज्जन :-	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।
दरवाजे :-	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
खिड़कियाँ :-	जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
फर्श :-	संगमरमर या सोमानी का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट/दुकान/ऑफिस के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय :-	मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।
रसोई घर :-	हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।
बिजली व्यवस्था:-	मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Director

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

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

गवाहगण: -

1. [illegible]
पिता- [illegible]
[illegible]
[illegible] 800002

Ribunjay Ku 25/5/14

25/5/14

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Prakash
25/05/13
Director

2. रवि शंकर कुमार
पिता - श्री सुधीर कुमार
ग्राम- पोईदया
पिदरा, गया
पिन:- 824233

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

दोनो पक्षों के निदेश एवं सहमति पर
[illegible]

25/05/2013
C.B.A. Patna
Enr. No- 175/2016

Manoj Kumar
Advocate
C.B.A., PATNA

सभी प्रकार के रोक से मुक्त कराना

लोक लिपिक

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. 141000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 162500/-

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	
Proc.Fee	0	500
Total	0	

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

Registering Officer
Patna

Date: 25/05/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 25th May 2019 by Ripunjay Kumar S/O-Sr Paras Nath by profession Others. Status - Executant

Ripunjay Kr
25/5/19

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:25/05/2019**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Paras Nath' age '68' Sex 'M', 'S/O-Parmanand Rai', resident of 'House No.-82, Saristabad, Anishabad, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 25/05/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 128 on page no. 390 to 409 for the year 201 and stored in CD Volume No. 19 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

Token No. : 5926 Year : 2019 S.No. 6863 SCORE Ver.4.1

Date : 03/06/2019

Registering Officer
Patna

DEED NO: 5562

2800201905250O8

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR03095476946969R
Certificate Issued Date	:	24-May-2019 02:52 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01034803621662O3R
Purchased by	:	SAI SHIV GANPATI HERITAGE PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SAI SHIV GANPATI HERITAGE PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	SAI SHIV GANPATI HERITAGE PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,41,000(One Lakh Forty One Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	21,000 (Twenty One Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	1,62,500 (One Lakh Sixty Two Thousand Five Hundred only)

5996 Fin

Rupin 25/5/19

Sai Shiv Ganapati Heritage (P) Ltd.
Amit Prakash
25/05/2019
Director

Do not write or type below this line

0008304263

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

Serial No. 4865 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 4380

Serial No. 4865 Deed No. 4380

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **13/05/2017** by **Sangeeta Bhagat**
A stamp duty of Rs. **72900**/- and other fees of Rs. **21500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and finger-prints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **4380** in Book No. **1** Volume No. **99** on pages from **93** to **109** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **16** / Year **2017**

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

Date: 13/05/2017 Token No: 5091 /2017

5091/17
09
13.5.17

SCANNED BY
(SHASHI BHUSHAN PATHAK)
OPERATOR

दस्तावेज की जाँच किया
एवं
प्रवेश में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।
13/5/17
जाँच लिपिक
(प्रवीण कुमार)

Amit Bhawsh
13/05/17

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 13/05/2017 ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

श्रीमती संगीता भगत पति का नाम श्री मिथिलेश भगत, निवासी ग्राम- बल्लीपुर, पोस्ट- लखना, थाना- गौरीचक, जिला- पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

मो० नं० 9304065278.

5/13/2017

Token Number 5091	Reg. Year 2017	Serial Number 4865	Deed Number 4380

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amit Prakash						
Sig.	Amit Prakash 13/05/17						
Presented By	Sangeeta Bhagat						
Sig.	13/5/17						
Executant	Sangeeta Bhagat	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Identified By	Mithlesh Bhagat						
Sig.	Mithlesh Bhagat 13/5/17						

SCORE Ver.4.0	Powered by IL&FS Technologies Ltd.	Biometric Captured By 2800sop021

13/5/17

5/13/2017

एवं

साईं शिव गणपति हेरिटेज प्रा० लि०, जिसका निबंधित कार्यालय- आशोपुर, दानापुर कैंट, पटना एवं निबंधन संख्या- U45200BR2014PTC022550 है द्वारा निदेशक **श्री अमित प्रकाश** पिता का नाम श्री गिरिजेश नन्दन कुमार, निवासी- राजीव नगर, रोड नं.- 6बी, पटना-24, जिला-पटना, राज्य-बिहार, नागरिकता- भारतीय "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उतराधिकारी से है, जिसका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है। मो० नं० 9931094074.



यह कि जमीन मालिक मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.- 17 (सत्रह), तौजी नं.- 5120 (पाँच हजार एक सौ बीस), खाता नं.- 40 (चालीस), सर्वे प्लौट नं.- 415 (चार सौ पन्द्रह) का अंश एवं खाता नं.- 45 (पैंतालीस) में सर्वे प्लौट नं.- 436 (चार सौ छत्तीस) अंश भाग में अवस्थित कुल एराजी- 1 कट्ठा 3 धुर (एक कट्ठा तीन धुर) है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I मे वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पत्ति है जिसे उन्होंने एक निबंधित वसीका बिक्रय पत्र के द्वारा श्री श्यामबाबु राय वल्द स्व. परमेश्वर राय, निवासी महल्ला- सरिस्ताबाद, पश्चिम टोला, थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना से क्रय की है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 60, सी.डी. 10/2012, पृष्ठ संख्या- 330 से 338 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 3433/2012 द्वारा दिनांक 13.02.2012 को हुआ है। तब से जमीन मालिक क्रय की गई सम्पत्ति पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहती हुई चली आ रही है तथा दाखिल खारिज कराकर जमाबंदी संख्या- 4522/1 पर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का कारबार सा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

Amit Prakash
13/06/17

12/6/17

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

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **पी.एम.सी.**से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I मे वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र,

Amit Pratap 13/05/17

13/5/17

फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि विकासकर्त्ता ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणो के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानो जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी.** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी.** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्त्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा

Amit Ranjan Singh 15/05/17

15/5/17

नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा **पी. एम.सी.** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **3 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी.** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। विकासक सरकार द्वारा नक्शा स्वीकृत शुरू होने के तिथि से छह माह के अन्दर नक्शा स्वीकृत करा लेंगे।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासकर्त्ता या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक

Amit Bhargava 13/05/12

13/5/12

भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी. एम.सी.** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए विकासकर्त्ता को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत हैः-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेंगे।

Amit Rastogi 13/05/14

13/5/14

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर विकासकर्त्ता के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि विकासकर्त्ता इसकी सुपुर्तगी नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

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

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि विकासकर्त्ता उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नही होगी। बशर्ते परियोजना पी.एम.सी. के नियमानुसार होगें।

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे,

Amit Prakash 13/05/14

ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नही होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर विकासकर्त्ता चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.सी.** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

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

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

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

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।

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

Amit Ranjan 13/05/14

Manoj Kumar 13/5/14

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

(vii). यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

(ix). यह कि निर्मित भवन भुकम्प रोधी, इत्यादि नियमानुसार निर्माण किया जायेगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन मे कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

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

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि विकासकर्त्ता के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन

Amit Agrawal 13/05/17

बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

23. **पी.एम.सी.** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **तीन वर्ष, छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर विकासकर्त्ता इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण विकासकर्त्ता को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा, जो हर्जाना के रूप में 20,000/- रूपये प्रति माह की दर से देना होगा।

24. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

25. विकासकर्त्ता **पी.एम.सी.** 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।

26. इमारत की योजना में विकासकर्त्ता सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या विकासकर्त्ता पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी [illegible] का भुगतान करने, मजदूर

Amit Rajpoot 15/05/14

13/5/14

क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरीय जिम्मेवार सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.- 17 (सत्रह), तौजी नं.- 5120 (पाँच हजार एक सौ बीस), खाता नं.- 40 (चालीस), सर्वे प्लौट नं.- 415 (चार सौ पन्द्रह) का अंश एवं खाता नं.- 45 (पैतालीस) में सर्वे प्लौट नं.- 436 (चार सौ छत्तीस) अंश भाग में अवस्थित कुल एराजी- 1 कट्ठा 3 धुर (एक कट्ठा तीन धुर) जो 3.59375 डिसमील के समतुल्य है, यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम के अन्दर एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सहायक रास्ता
दक्षिण :- श्री श्याम बाबु राय
पूरब :- पार्ट प्लौट नं.- 437 एवं 414.
पश्चिम :- पार्ट प्लौट नं.- 415

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के **कोड नं.- 114 जोन नं.-3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 35,94,000/- (पैतीस लाख चौरानवे हजार) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1) ढांचा :- आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
(2) civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।
(3) परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें

Amit Agrawal 13/05/17

तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी तथा प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी।

(4) दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला फ्लश प्लाई डोर का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

(5) खिड़कियाँ :- लोहे फ्रेम में पूर्णत: glazed खिड़कियाँ।

(6) फर्श :- भेट्रीफाईड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

(7) शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईल्स का होगा।

(8) भंडार घर:- निर्मित Wardrobe plate जिसमे उपर्युक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

(9) रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा किचेन सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

(10) बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

(11) लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)

Amit Ranjan 13/05/12

13/5/12

5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

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

Mithlesh Bhagat 13/5/17

गवाहगण:-

1. Mithlesh Bhagat
S/o Sri Shiv Bhagat
Radhe Krishna Apartment,
Mola Road, Patna.

13/5/17

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. Vivekanand Prasad
S/o Shri Munilal Prasad
R/o Salimpur Atma.
Kadamkuan Patna,
13/05/2017

Amit Prakash
13/05/17

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

मुद्रित किया:-

13/5/17

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

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

[illegible] का हस्ताक्षर बैंक [illegible]

[illegible] प्रकार से रोक से मुक्त [illegible]

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.	72900/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	94400/-

Registration Fee

FEE PAID										
	A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	LiI	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LiII	0
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
	A10	0	E	1000	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: 13/05/2017

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 13th May 2017 by Sangeeta Bhagat Sri Mithilesh Bhagat by profession Others. Status - Executant

13/5/17

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:13/05/2017**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Mithlesh Bhagat' age '40' Sex 'M', 'Shiv Bhagat', resident of 'Radhe Krishana Apatt.Gola Road Near,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 13/05/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 99 on pages on 93 -109, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-16 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 13/05/2017

Token No. : 5091 Year : 2017 S.No. : 4805 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 4380

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

.चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1.पक्षकार का नाम पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)	Sai Shiv Ganpati Heritage Pvt. Ltd., Office at- Ashopur, Danapur cantt., Patna
2.दस्तावेज का प्रकार	Development Agreement
3.निबंधन कार्यालय	जिला निबंधन कार्यालय, पटना
4.बैंक का नाम एवं शाखा	भारतीय स्टेट बैंक, मुख्य शाखा,पटना

5.भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण:

क्र.स.	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02 - स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103- दस्तावेजों का स्टाम्प शुल्क लगाना - उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तिया प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030021030001**	72900
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030031040001**	20000 1000 21000
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तिया- उपशीर्ष-0006-अन्य मद- प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - **R0029008000006**	0
	भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट* कुल राशि शब्दों में इक्कीस हजार रुपये मात्र	कुल योग 93900

स्थान Patna

तारीख 12/5/17

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

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

जमाकर्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं. ----------तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या - 05 में दिए गये विवरण के अनुसार

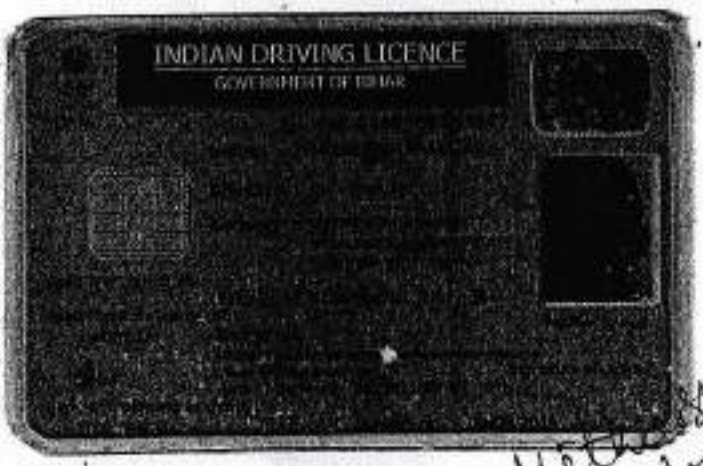
रु0 ----------/शब्दों में ----------रुपये प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर





Rs. 109199012 - SATYA PRINTS


INDIAN DRIVING LICENCE


DL.BR-0120160361817
Original I.A :
Old DL No :
Date Of Issue :
Class Of Vehicles
Vehicle Class
Issue Date
MCWG
05/09/2016
LMV-NT
09/08/2016

Serial No. 2972 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 2812

Serial No. 2972 Deed No. 2812

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **25/02/2016** by **Amit Prakash(Dir)**
A stamp duty of Rs. **141700**/- and other fees of Rs. **22500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **2812** in Book No. **1**, Volume No. **67** on pages from **75** to **92** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **10** / Year **2016**

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

Date: 27/02/2016 Token No: 3112 /2016

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 25/2/2016 ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

श्री श्याम बाबु राय पिता का नाम स्व. प्रमेश्वर राय, निवासी महल्ला- सरिस्तावाद, पछियारी टोला, थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति में बोधकर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक तथा/एवं उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।



District Registry Office,Patna

Token Number 3112 | Reg. Year 2016 | Serial Number 2972 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Amit Prakash(Dir)						
Sig.	Amit Prakash 25/02/16						
Claimant	Amit Prakash(Dir)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Claimant	Nandan Kumar(Dir)						
Sig.	Nandan Kumar 25/02/16						
Executant	Shyam Babu Rai	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Identified By	Manoj Kumar Yadav						
Sig.	Manoj Kumar Yadav 25.2.16						

यह दस्तावेज श्री श्यामबाबू राय
पुत्र श्री स्वर्गीय प्रभुनाथ राय
से निष्पादित क्रिया ऐसा अभिप्रेत है या नही, इसकी
जाँच करने के लिए उसके द्वारा भारतीय रजिस्ट्रीकरण
अधिनियम (इंडियन रजिस्ट्रेशन एक्ट) सं० 16, 1908
की धारा 38, उपधारा 2 के अधीन
श्री शाहाबुद्दीन शेखसहट, सिविल कोर्ट,पटना
के नाम कमीशन जारी किया जाता है ।

निबंधन पदाधिकारी, पटना

SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna - Biometric Captured By 2800sop007



Amit Prakash

एवं

साईं शिव गणपति हेरिटेज प्रा० लि०, जिसका निबंधित कार्यालय- आशोपुर, दानापुर कैट, पटना एवं निबंधन संख्या- U45200BR2014PTC022550 है द्वारा निदेशक **(1) श्री अमित प्रकाश** पिता का नाम श्री गिरिजेश नन्दन कुमार, निवासी- राजीव नगर, रोड नं.- 6बी, पटना-24, जिला-पटना, राज्य-बिहार, नागरिकता- भारतीय एवं **(2) श्री नन्दन कुमार** पिता का नाम रमेश प्रसाद, निवासी -आशोपुर, दानापुर, पटना, राज्य-बिहार, नागरिकता-भारतीय, ''विकासकर्त्ता'' (द्वितीय पक्ष) यहा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उतराधिकारी से है, जिसका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

यह कि जमीन मालिक मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.- 17 (सत्रह), तौजी नं.- 5120 (पाँच हजार एक सौ बीस), खाता नं.- 299 (दो सौ निन्यानवे), सर्वे प्लौट नं.- 415 (चार सौ पन्द्रह) का अंश में अवस्थित एराजी- 2 कट्ठा 5 धुर (दो कट्ठा पाँच धुर) है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरूषी सम्पति है, जो सर्वे खतियान में रामलाल गोप के नाम दर्ज है। रामलाल गोप अपने पीछे एक पुत्र राम गुलाम राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। राम गुलाम राय भी अपने पीछे दो पुत्र यथा देवकी नन्दन राय एवं परमेश्वर राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता की मृत्यु के पश्चात् दोनों भाई आपस में खानगी तौर पर बंट गये जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ परमेश्वर राय के हिस्से में मिली और अपने हिस्से में मिली सम्पति पर परमेश्वर राय स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक

Sai Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

Sai Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

आज दिनांक 26-02-2016 के मध्यान्ह में, महल्ला अनिसाबाद पश्चिमी टोला थाना गर्दनीबाग जिला पटना में पहुँचकर मैंने उक्त श्री श्यामबाबू राय, पिता स्वर्गीय ब्रजेश्वर राय, निवासी महल्ला अनिसाबाद, पश्चिमी टोला, थाना गर्दनीबाग, जिला पटना की, जाँच की उनकी पहचान, उनके पुत्र श्री मनोज कुमार राहुल, निवासी अनिसाबाद मेंहदी पो० अनिसाबाद, जिला पटना ने, मेरे संतोष के अनुरूप की है, उन्हीं श्यामबाबू राय ने सकारा की यह दस्तावेज उनसे मे निष्पादित की है।

मजाकुद्दीन अहमद.
26-02-2016
कानूनगो

V.C - 57
Vol-NO 1/2016



श्यामबाबू राय
26.2.16



श्यामबाबू राय
26.2.16

V.C - 58
Vol-NO 1/2016



Witness

Chandikar Yadav
S/o Sri Shyam Babu Rai
At - Sanistabad (West)
P.O - Anisabad
Patna 2
26.2.16

उपयुक्त रिपोर्ट से मेरा समाधान हो गया कि
उक्त श्री श्यामबाबू राय
ने यह दस्तावेज निष्पादित की है तदनुसार
मैं इसे निबंधन के लिए स्वीकृत करता हूँ।

निबंधन पदाधिकारी पटना

दखल कब्जे में रहते हुए एक मात्र पुत्र श्याम बाबु राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता की मृत्यु के पश्चात् श्याम बाबु राय अपने पिता की पूर्ण सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

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

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **पी.एम. सी.**से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दुसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता चकबंद करते है कि अनुसूची- I में

Ganapati Heritage Pvt. Ltd. Director

Ganapati Heritage Pvt. Ltd. Director

वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि विकासकर्त्ता ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व् के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

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

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

Sai Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

Sai Shiv Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Amit Agrawal
25/02/16 Director

वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी.** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी.** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिके विकासकर्त्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा **पी.एम.सी.** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **3 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी.** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। विकासक सरकार द्वारा नक्शा स्वीकृत शुरू होने के तिथि से छह माह के अन्दर नक्शा स्वीकृत करा लेंगे।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण

For Sri Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

For Sri Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासकर्त्ता या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements द्वारा जो पी.एम.सी. और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार होंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन

Sai Shivganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

Sai Shivganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

मालिक विकासकर्त्ता को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए विकासकर्त्ता को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर विकासकर्त्ता के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि विकासकर्त्ता इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे

Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Authorised Signatory

Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director

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

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

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि विकासकर्त्ता उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नही होगी। बशर्ते प्रयोजना पी.एम.सी. के नियमानुसार होगें।

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नही होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत

Shree Ganpati Heritage Pvt. Ltd.
Nemchand Kumar
25/02/16

Shree Ganpati Heritage Pvt. Ltd.
Amit Prakash
25/02/16

For Shree Ganpati Heritage Pvt. Ltd.
25.2.16

तैयार कर इसे पटना नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर विकासकर्त्ता चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.सी.** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

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

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

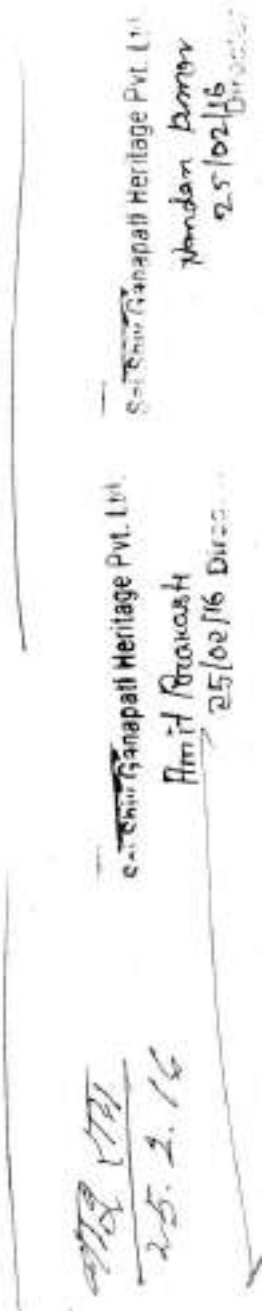
(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नही चल रहा है और अगर विकासकर्त्ता को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो विकासकर्त्ता को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही है।

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

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





(vii). यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

(ix). यह कि निर्मित भवन भुकम्प रोधी, इत्यादि नियमानुसार निर्माण किया जायेगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

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

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि विकासकर्त्ता के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

Siddhi Vinayak Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Amit Rathaur
Director

London Europe
25/02/16

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

23. **पी.एम.सी.** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **तीन वर्ष, छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर विकासकर्त्ता इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण विकासकर्त्ता को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा, जो हर्जाना के रूप में मो. 40,000/- रूपये प्रति महिना की दर से देना होगा।

24. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

25. विकासकर्त्ता **पी.एम.सी.** 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।

26. इमारत की योजना में विकासकर्त्ता सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं ऊपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या विकासकर्त्ता पर किसी कार्य के

चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नही होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

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

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.- 17 (सत्रह), तौजी नं.- 5120 (पाँच हजार एक सौ बीस), खाता नं.- 299 (दो सौ निन्यानवे), सर्वे प्लौट नं.- 415 (चार सौ पन्द्रह) का अंश में अवस्थित एराजी- 2 कट्ठा 5 धुर (दो कट्ठा पाँच धुर) है। जो 7.03125 डिसमील के समतुल्य है, यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम के अन्दर एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थत है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लौट नं.- 415
दक्षिण :- सर्वे प्लौट नं.- 408
पूरब :- सर्वे प्लौट नं.- 412 एवं 413
पश्चिम :- पार्ट प्लौट नं.- 415

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 114 जोन नं.-3** पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो. 70,32,000/- (सत्तर लाख बत्तीस हजार) रूपया है।

Sai Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director
25/02/16

Sai Ganapati Heritage Pvt. Ltd.
Director
25/02/16

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1)	ढांचा :-	आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
(2)	civil कार्य :-	प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।
(3)	परिसज्जन :-	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी तथा प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी।
(4)	दरवाजे :-	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला फ्लश प्लाई डोर का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
(5)	खिड़कियाँ :-	लोहे फ्रेम में पूर्णत: glazed खिड़कियाँ।
(6)	फर्श :-	भेट्रीफाईड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
(7)	शौचालय :-	मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईल्स का होगा।
(8)	भंडार घर:-	निर्मित Wardrobe plate जिसमें उपर्युक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।
(9)	रसोई घर :-	हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा किचेन सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।
(10)	बिजली व्यवस्था:-	मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।
(11)	लिफ्ट :-	छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त [illegible] केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

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

25.2.16

गवाहगण: -

1. Sanjiv Kr. Yadav 25.2.16
S/o Sri Shyam Babu Rai
At - Sarisabad (West)
P.O - Anishabad
Patna-2

2. Nimish Kumar 25/2/2016
S/o Shri Shyam Bahadur
Sarisabad
Patna-800002

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

[redacted] Sanatan Heritage Pvt. Ltd.
Amit Prakash 25/02/16
Nandan Kumar 25/02/16
[redacted] Sanatan Heritage Pvt. Ltd.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारुप तैयार किया। 40/2007

Jay Anand
chamber of 25/02/2016 Advocate
(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्यागी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

मुद्रित किया:-

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

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.

The Document is kept pending for Commission

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	**Rs. 141700/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 164200/-**

Registration Fee

FEE PAID

A1	**0**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**0**	Lii	**0**
A8	**0**	D	**0**	H2	**0**	K1b	**0**	Liii	**0**
A9	**0**	DD	**0**	I	**0**	K1c	**1000**	Mb	**0**
A10	**0**	E	**21000**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
								TOTAL-	**22000**

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 22500

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

Registering Officer
Patna

Date: 25/02/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 25th February 2016 by Amit Prakash(Dir) S/O Sri Girijesh Nandan Kumar by profession Business. Status - Claimant

Amit Prakash 25/02/16

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:25/02/2016**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manoj Kumar Yadav' age '40' Sex 'M', 'Shyam Babu Rai', resident of 'Sarisatabad,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 25/02/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 67 on page no. 75 to 92 for the year 2016 and stored in CD Volume No. 10 , year 2016. The document no. is printed on the front Page of the document.

Token No. : 3112 Year : 2016 S.No. : 2972 SCORE Ver.3.0

Date : 27/02/2016

Registering Office
Deed No :
Patn

DEED NO: 2812

अन्दर रो. ..... शब्दों में (रू. .....) मात्र।

चतुर्थ प्रति•
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1.पक्षकार का नाम पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)	SAI SHIV GANPATI HERITAGE PVT LTD, OFFICE AT- ASHOPUR, DANAPUR CANTT, PATNA
2.दस्तावेज का प्रकार	Development Agreement
3.निबंधन कार्यालय	जिला निबंधन कार्यालय, पटना
4.बैंक का नाम एवं शाखा	भारतीय स्टेट बैंक, मुख्य शाखा,पटना

5.भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण:

क्र.स.	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02 - स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103- दस्तावेजों का स्टाम्प शुल्क लगाना - उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तिया प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030021030001** 163	141700
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030031040001** 158	20000 1000 1000 22000
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तिया- उपशीर्ष-0006-अन्य मद-प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - **R0029008000006**	0
	भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट* कुल राशि,शब्दों में	कुल योग 163700

स्थान Patna
तारीख 25/12/16

*चेक/ ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
*चेक/ ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं. ----------तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या - 05 में दिए गये विवरण के अनुसार

रु0 ----------/ शब्दों में ----------रुपये प्राप्त किया।

25 FEB 2016

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

CASH RECEIVED / CASH PA

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India
शाखा/Branch Patna
दिनांक/Date 25/12/16
Type of Account: SB/CA/RD/TDR/STDR/CC/TL A/c. No.
खाता सं० A/c. No. 11647754642
के बैंक खाते में जमा करने हेतु/For the credit of the Bank Account of
रु० 500

RAB0350652

पता : ७९,सरिस्ताबाद,
शहर/गाँव - पटना,
अंचल - पटना सदर,
जिला - पटना - ८००००२

Address : 79,Saristabad,
Town/Vill - Patna,
Anchal - Patna Sadar,
Distt - Patna - 800002

दिनांक / Date : 02/01/2009

द.नि. हेतु निर्वाचन क्षेत्र के निर्वाचन रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर की अनुकृति

Facsimile Signature of Electoral Registration Officer
181. DIGHA Constituency

In case of change in address, kindly fill this Card No. in the enclosed Form for including your name in the roll at the changed address and to obtain the card with same particulars

भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र
ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD

RAB0350652



निर्वाचक का नाम : मनोज कुमार यादव

Elector's Name : Manoj Kumar Yadav

पिता का नाम : श्याम बाबू राय

Father's Name : Shyam Babu Ray

Sex / लिंग : Male / पुरुष

जन्म तिथि
Date of Birth : X X X X 1 9 6 7

Serial No. 7613 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 6885

Serial No. 7613 Deed No. 6885

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **12/07/2017** by **Anup Kumar Gupta**
A stamp duty of Rs. **63500**/- and other fees of Rs. **21500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **6885** in Book No. **1**, Volume No. **156** on pages from **276** to **293** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **24** / Year **2017**

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

Date: 12/07/2017 Token No: 7939 /2017

SCANNED BY
(SHASHI BHUSHAN PANDEY)
OPERATOR

दस्तावेज की जाँच किया
एवं
[illegible]
जाँच लिपिक
(प्रवीण कुमार)

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 12.07.2017 ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

(1) श्री अनुप कुमार गुप्ता, पिता का नाम श्री महेन्द्र प्रसाद गुप्ता, निवासी ग्राम- खुसरूपुर, चकन्दा, थाना- खुसरूपुर, जिला-पटना

(2) श्रीमती शीखा गुप्ता, पति का नाम श्री नरेन्द्र प्रसाद निवासी- कमलापुरी, मुहल्ला मेन रोड गढ़वा, थाना वो जिला- गढ़वा, (झारखंड) जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम

District Registry Office,Patna

Token Number 7939 Reg. Year 2017 Serial Number 7613 Deed Number 6885

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amit Prakash (Dir)						
Sig.	Amit Prakash 12/07/17						
Presented By	Anup Kumar Gupta						
Sig.	12/07/17						
Executant	Anup Kumar Gupta	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	Ring	× Little
Sig.							
Executant	Shikha Gupta						
Sig.	Shikha Gupta 12/7/17						
Identified By	Viveka Nand Prasad						
Sig.	12/7/17						





SCOR

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Biometric Captured By 2800sop021

से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।
मोबाईल : 9051567171, 9431044221

एवं

साईं शिव गणपति हेरिटेज प्रा० लि०, जिसका निबंधित कार्यालय- आशोपुर, दानापुर कैंट, पटना एवं निबंधन संख्या- U45200BR2014PTC022550 है द्वारा निदेशक **श्री अमित प्रकाश** पिता का नाम श्री गिरिजेश नन्दन कुमार, निवासी- फ्लैट नं.- 201, शिवेन्दु इन्कलेव, अभियंता नगर, रामनगरी, आशियाना, पटना-25, राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय, "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उतराधिकारी से है, जिसका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।
मोबाईल : 9931094074

यह कि जमीन **मालिक संख्या-1, अनुप कुमार गुप्ता** एराजी 653 वर्गफीट मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.- 17 (सत्रह), तौजी नं.- 52143 (बावन हजार एक सौ तेतालीस), खाता नं.- 299 (दो सौ निनान्वे), सर्वे प्लौट नं.- 415 (चार सौ पन्द्रह) का अंश भाग में अवस्थित है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

जमीन मालिक संख्या-2, श्रीमती शीखा गुप्ता जिसका एराजी 676.4 वर्गफीट जो मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.- 17 (सत्रह), तौजी नं.- 52143 (बावन हजार एक सौ तेतालीस), खाता नं.- 299 (दो सौ निनान्वे), सर्वे प्लौट नं.- 415 (चार सौ पन्द्रह) का अंश भाग में अवस्थित है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति **जमीन मालिक संख्या-1 अनुप कुमार गुप्ता** की स्वयं अर्जित सम्पति है जिसे निबंधित बसीका द्वारा श्री राम बाबु राय पिता का नाम स्व. देवकी नन्दन राय, निवास स्थान- कौशल्या कुंज रोड नं. - 6 डी, गर्दनीबाग, थाना-गर्दनीबाग, जिला-पटना से क्रय की है जिसका निबंधन जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना में बुक संख्या- 1, जिल्द संख्या- 267, पृष्ट संख्या- 397 से 408 तक पंर अंकित कर बसीका संख्या- 14982 द्वारा दिनांक 02.05. 2012 को हुआ है। तथा **जमीन मालिक संख्या-2 श्रीमती सीखा गुप्ता** की स्वयं अर्जित सम्पति है जिसे निबंधित बसीका द्वारा श्री राम बाबु राय पिता का नाम स्व. देवकी नन्दन राय, निवास स्थान- कौशल्या कुंज रोड नं.- 6 डी, गर्दनीबाग, थाना-गर्दनीबाग, जिला-पटना से क्रय की है जिसका निबंधन जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना में बुक संख्या- 1, जिल्द संख्या- 267, पृष्ट संख्या- 420 से 430 तक पर अंकित कर बसीका संख्या- 14984 द्वारा दिनांक 02.05.2012 को हुआ है। क्रय की तिथि से दोनो जमीन मालिकगण क्रय की गई सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे मे रहते चले आ रहें है। इस तरह जमीन मालिकगण लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

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

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **पी.एम.सी.** एवं सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि विकासकर्त्ता ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

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

Amit Firmware 12/07/17

12/7/17

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी.** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी.** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्त्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा **पी.एम.सी.** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी.** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। विकासक सरकार द्वारा नक्शा स्वीकृत शुरू होने के तिथि से छह माह के अन्दर नक्शा स्वीकृत करा लेंगे। अगर उक्त समय सीमा के अन्दर जमीन मालिक के हिस्से का बहुमंजिला भवन निर्माण नहीं होता है तो विकासक जमीन मालिक को उचित किराया देंगे।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासकर्त्ता या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात मे क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी.

Amit Prakash 12/07/17

Sanjeev Gupta 12/7/17

एम.सी. और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए विकासकर्त्ता को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर विकासकर्त्ता के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस

Amit Bhaiyaah 19/04/17

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

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

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि विकासकर्त्ता उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी। बशर्ते प्रयोजना पी.एम.सी. के नियमानुसार होगें।

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर विकासकर्त्ता चाहें तो

Amit Srivastava 12/07/17

Shivkumar Gupta 12/7/17

जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.सी.** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

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

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

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

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।

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

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

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

Amit Anokagh 12/07/17

12/7/17

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

(ix). यह कि निर्मित भवन भुकम्प रोधी, इत्यादि नियमानुसार निर्माण किया जायेगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

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

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि विकासकर्त्ता के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

23. **पी.एम.सी.** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **तीन वर्ष तथा छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर विकासकर्त्ता इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते

Amit Bhaiyaji
12/07/17

Abhishek Bhaiyaji
12/7/17

है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण विकासकर्त्ता को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को पंरम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

25. विकासकर्त्ता **पी.एम.सी.** 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।

26. इमारत की योजना में विकासकर्त्ता सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेत्रा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या विकासकर्त्ता पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

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

अनुसूची-1

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- चितकोहरा, सर्वे थोना फुलवारीशरीफ, सम्पति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के

Amit Bhavesh
12/07/17

Shivkumar Gupta
12/7/17

थाना नं.- 17 (सत्रह), तौजी नं.- 52143 (बावन हजार एक सौ तेतालीस), खाता नं.- 299 (दो सौ निनान्वे), सर्वे प्लौट नं. - 415 (चार सौ पन्द्रह) का अंश अवस्थित कुल एराजी- 1329.4 वर्गफीट जो 3.0524 डिसमील के समतुल्य है, यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम के अन्दर एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थत है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लौट नं.- 415 का अंश
दक्षिण :- सर्वे प्लौट नं.- 415 का अंश
पूरब :- सर्वे प्लौट नं.- 415 का अंश
पश्चिम :- सर्वे प्लौट नं.- 417 का अंश

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 114 जोन नं.-3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 31,25,000/- (इक्तीस लाख पच्चीस हजार) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1) ढांचा :- आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
(2) civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।
(3) परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी तथा प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी। तथा जमीन मालिक के हिस्से में मिलने वाली क्षेत्र में प्लास्टिक पेन्ट तथा छत पर कार्निस होगी।
(4) दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला फ्लश प्लाई डोर का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नही होगा।
(5) खिड़कियाँ :- लोहे फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
(6) फर्श :- भेट्रीफाईड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में Somany का होगा।

Amit Ranjeegh 12/07/17

Shikha Gupta 12/7/17

(7) शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईल्स का होगा।

(8) भंडार घर:- निर्मित Wardrobe plate जिसमे उपर्युक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

(9) रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा किचेन सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

(10) बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट Havels Company का तार एवं स्वीच होगा।

(11) लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नही होगा।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नही)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

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

गवाहगण:-

1. Vivekanand Prasad
S/o Shri Munilal Prasad
R/o Salempur Amar
Kadampuan, Patna
12/07/17

12/07/17

2. Sachidanand Prasad
S/o Sri Ram Rahan Prasad
109/66 A, Mahavir Niwas
Kidwai Puri, Patna
12/7/17

Shikha Gupta
12/7/17

पथम पक्ष का हस्ताक्षर

Amit Rawani
12/07/17

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

by Anand
Chamber of 12/07/2017 Advocate

मुद्रित किया:-

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

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



उपरोक्त प्रकार से दोनों पक्षों ने मुझसे पहचान

(अनिल कुमार)

मुझसे की सहायक बैंक प्रक्रिया से किया।

12.7.17

(अनिल कुमार सिन्हा)

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. 63500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 85000/-

Registration Fee

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

Date: 12/07/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 12th July 2017 by Anup Kumar Gupta Mahendra Prasad Gupta by profession Others. Status - Executant

12/07/17

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:12/07/2017**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Viveka Nand Prasad' age '30' Sex 'M', 'Munilal Prasad', resident of 'Salimpur Ahra, Daldali, Gali No-1, Gandhi Maidan, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 12/07/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 156 on pages on 276 -293, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-24 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 12/07/2017

Token No. : 7939 Year : 2017 Sl No. : [illegible]3 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 6985

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

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1.पक्षकार का नाम पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)	Sai Shiv Ganapati Heritage, Office at Ashopur, Danapur, Patna.
2.दस्तावेज का प्रकार	Development Agreement
3.निबंधन कार्यालय	जिला निबंधन कार्यालय, पटना
4.बैंक का नाम एवं शाखा	भारतीय स्टेट बैंक, मुख्य शाखा,पटना

P 7939/17

5.भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण:

क्र.स.	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02 - स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103- दस्तावेजों का स्टाम्प शुल्क लगाना - उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तिया प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030021030001**	63500
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030031040001**	20000 1000 21000
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तिया- उपशीर्ष-0006-अन्य मदें-प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - **R0029008000006**	0
	भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट* कुल राशि शब्दों में	कुल योग 84500

Pay-in-slip — CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

Mauri शाखा/Branch
दिनांक/Date 12/7/17

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्ती जमा/टीडीआर/एसटीडीआर/केश क्रेडिट/सावधि ऋण विपत्र
Type of Account: SB/CA/RD/TDR/STDR/CC/TL A/c. No.

खाता सं. A/c. No. 91 10541775042

के बैंक खाते के क्रेडिट करें। / For the credit of the Bank Account of Pankaj Kumar

नकद/चेक/ड्राफ्ट/पे ऑर्डर संख्या/Cash/Cheque/Draft/Pay Order No.	राशि/Amount Rs./रु. P.
चेक/ड्राफ्ट/पे ऑर्डर जारी करने वाले बैंक का नाम व शाखा/Name & Branch of Issuing Bank	
चेक/ड्राफ्ट/पे ऑर्डर जारी करने वाले शहर का नाम/Name of City of Issuing Bank	
खाते में जमा की जाने वाली राशि/Amount to be credited to the account	500+
सर्विस शुल्क/Service Charges	
कुल जमा राशि/Total Deposit	84500
रुपये (शब्दों में) / Rupees (in words)	Eighty Four Thousand Five Hundred Only

AMB-4/1551/01-2016

INITIAL

पर कर दी।

प्राप्त हो मान्य होगी।

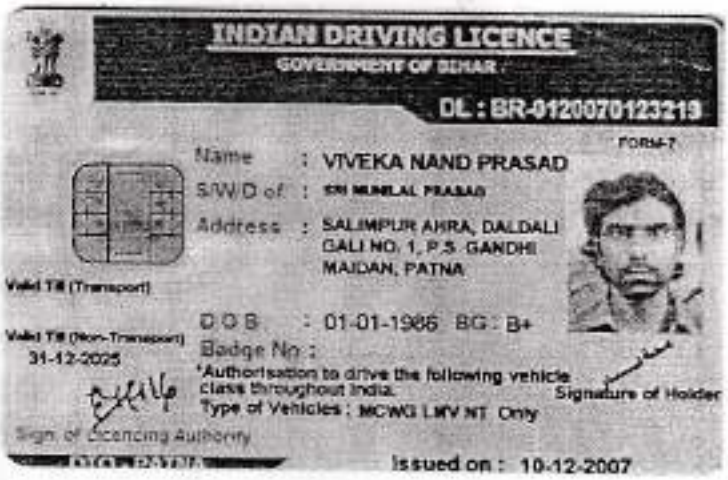
FOR USE OF THE BANK

- उपर्युक्त कालम संख्या 3 से 5 में दिए गये विवरण के अनुसार

रुपये प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधकारी का

R. Kumar
जमाकर्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर



INDIAN DRIVING LICENCE

GOVERNMENT OF BIHAR

DL : BR-0120070123219

FORM-7

Name : VIVEKA NAND PRASAD

S/W/D of : SRI MUNILAL PRASAD

Address : SALIMPUR AHRA, DALDALI GALI NO. 1, P.S. GANDHI MAIDAN, PATNA

Valid Till (Transport)

Valid Till (Non-Transport) 31-12-2025

D O B : 01-01-1986 BG : B+

Badge No :

*Authorisation to drive the following vehicle class throughout India.

Type of Vehicles : MC/WG LMV NT Only

Signature of Holder

Sign. of Licencing Authority

Issued on : 10-12-2007

Vivekanand Prasad

4521107