

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये  
रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES  
Rs.1000



2677 मकान स्वामिनी डी. शाश्वती देवी का प्रकाश मु. 2-या थ. 2/ म. 17.9.15  
डा. इंद्रकंद मि. 2002/11 (कम) चा. 1/1/1/1 ला. 602 का. 6/1/1/1 N 384017



मो. तारीख मुद्रांक विप्रेसा  
जिला आ. नि. कार्यालय मुजफ्फरपुर

Deed No. 17965

बिहार सरकार  
जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 17/09/2015 को Shashi Bhushan Singh द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया। इसमें रु. 209700-मुद्रांक शुल्क एवं रु. 20750-निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्राह्य पाया गया। नि. लेखकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसी दस्तावेज सं. 17965 के रूप में पुस्तक सं. 1 की जिल्द सं. 249 के पृष्ठ सं. 219 से 248 तक CD 38 में आज निबंधित एवं कुल 30 पृष्ठों में संधारित किया गया।

निलेश कुमार  
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक-17/09/2015

लोकन. नं. 18682/2015

Managing Director

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 17 दिन 09 सन् 2015 ई. को

इमनेश कुमार  
17/9/15

दस्तावेज जांच किया  
अमित कुमार  
17/9/15

शशि भूषण सिंह  
17/9/15

1. श्री शशि भूषण सिंह उम्र .....33....., पिता- श्री जलेश्वर प्रसाद सिंह निवासी  
गोवनधनपुर उर्फ गोबरसही, थाना-सदर, जिला-मुजफ्फरपुर 9931991245

भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जससे अभिप्रेत एवं जिसके अन्तर्गत उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे जिन्हें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

मकान डेभलपर्स इ0प्रा0लि0 निबंधन कार्यालय-प्रथम तल, पटना सुपर मार्केट, फ्रेजर रोड़, पटना-800001 द्वारा श्री प्रभात कुमार चौधरी (मैनेजिंग डायरेक्टर) पिता-स्व राम सकल चौधरी 602 कुल्हड़िया पैलेस अशोक राजपथ, पटना-04 निर्माता/उन्वयकत्त्र/विकासक/डेवलपर/इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय से अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है। उम्र 56 वर्ष

यह कि प्रथम पक्ष, भू-स्वामी इस संविदा के कंडिका-1 में वर्णित सम्पत्ति के पूर्ण स्वामी है तथा लेख्यकारी की हैसियत से शान्तिपूर्वक भौतिक दखल कब्जा में है एवं स्वामी के रूप में स्वत्वधारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने-अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगाने का भुगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह स लेख्यसम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के



MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Handwritten signature and name of the representative of Makan Developers (I) Pvt. Ltd.

Handwritten signature and date: 17/9/15

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति भू-स्वामीगण की स्वयं अर्जित सम्पत्ति है जिसे भू-स्वामीगण ने विभिन्न वसीका द्वारा क्रय किया है। जो निम्नलिखित वसिका नं०- है -

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.  
Managing Director  
15/11/15

1. भू-स्वामी द्वारा एराजी एक कट्टा जमीन उर्मिला ठाकुर, पति-श्री प्रमोद ठाकुर निवासी ग्राम-माड़ीपुर थाना-काजीमोहम्मदपुर जिला-मुजफ्फरपुर से प्रथम पक्ष क्रया किया है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय मुजफ्फरपुर में पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 135 पृष्ठ संख्या 617 से 624 तक अंकित करि वासिका संख्या-22048 दिनांक 13.12.1994 थाना नं०- 333, खाता सं०- 166 खेसरा सं०-752 द्वारा हुआ है।
2. भू-स्वामी द्वारा एराजी एक कट्टा भूमि उर्मिला ठाकुर पति-प्रमोद ठाकुर मोजे-माड़ीपुर थाना-काजीमोहम्मदपुर, जिला-मुजफ्फरपुर से प्रथम पक्ष क्रय किया है जिसका पुस्तक संख्या-1 जिल्द संख्या-135 पृष्ठ संख्या-609 से 616 तक अंकित कर वाषिक संख्या-22047 दिनांक 13.12.1994 थाना 333, खाता संख्या- 166, खेसरा संख्या-752, द्वारा हुआ है।
3. भू-स्वामी द्वारा एराजी एक कट्टा उर्मिला ठाकुर पति- प्रमोद ठाकुर निवासी माड़ीपुर थाना-काजीमोहम्मदपुर जिला- मुजफ्फरपुर से प्रथम पक्ष क्रय किया है जिसका पुस्तक संख्या - 1 जिल्द संख्या- 135 दिनांक- 13.12.1994 थाना नं०- 333, खाता संख्या - 166 खेसरा 752, रकवा- एक कट्टा भूमि द्वारा प्राप्त हुआ है।
4. भू-स्वामी द्वारा एराजी 1.8 डी० जमीन मो० हैदर वगौरह पिता-अब्दुल क्यूम साकिन मोजे मझौली खतल थाना-सदर, वाषिक संख्या-25546 दिनांक-27.12.2014 थाना नं०-333 खाता-166, खेसरा-752, रकवा-1.8डी० हुआ।

25/11/15  
18/11/15

उपरोक्त सभी भूमि में से 13 डी0 भूमि एवं अन्य भूमि का परिवारिक बंटवारा दायर हुआ जिसका नं0- 291/10 है, जो बाद में सुलह हो गया इसके मुताबिक 13 डी0 भूमि प्रथम पक्ष को प्राप्त हुआ वो 1.8 डी0 भूमि प्रथम पक्ष की खुद की खरीदगी है।

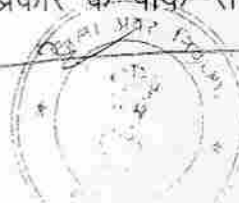
MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director

क्र0	मौजा-मझौली खेतल, थाना-सदर, जिला-मुजफ्फरपुर	थाना	खाता	खेसरा	रकवा
1	मझौली खेतल	333	166	752	1 कट्टा
2	DO		166	752	1 कट्टा
3	DO		166	752	1 कट्टा
4	DO		166	752	1.8 डी0
	DO		रकवा	योग	14.8 डी0

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष जो कि भूखण्ड के स्वामी है वर्णित भूखण्ड पर स्वामी के रूप में दखल कब्जा मे निर्विवाद रूप से रहते चले आ रहे हैं एवं भूखण्ड स्वामी की आपसी सहमति, विचार विमर्श एवं आन्तरिक अच्छा से वशीभूत होकर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए साथ-साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय एवं व्यवसायिक (मॉल) इमारत निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामाका निष्पादन किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड, प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण, व्यक्तिगत ऋण एग्रीमेन्ट तिथि से एक महीने के अन्दर मुक्त देगें भारों एवं हर प्रकार के पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा वाद-विवाद मुकदमों से मुक्त है।



यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय किया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला व्यवसायिक (मॉल) एवं आवासीय अपार्टमेन्ट का निर्माण में विकासक भू-स्वामी को विश्वास दिलाया कि उन्हें बिना कोई क्षति के तथा बिना उनके जमीन को किसी तरह का हानि पहुंचाये एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाए

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर मुजफ्फरपुर नगर निगम/संबंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्सा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला व्यवसायिक (मॉल) एवं आवासीय डिल्क्स अपार्टमेन्ट बनायेंगे। जमीन पर किसी वास्तु शिल्पी द्वारा नक्शा का निर्माण करायेंगे जिसके लिए विकासक का ही सारा खर्च देना होगा।
3. यह कि दोनों पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या-1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला व्यवसायिक मॉल एवं आवासीय इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त भवन निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया है कि व्यवसायिक (मॉल) के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् दत्त (शिखर) पर Terrace का व्यवहार प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष करेंगे एवं आवासीय इमारत के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ-साथ उक्त आवासीय इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेंगे।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director

21/11/15  
12/11/15



5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया है कि मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/मुजफ्फरपुर नगर निगमक द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50% प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 50% प्रतिशत (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र व्यवसायिक (मॉल) एवं आवासीय फ्लैट, पार्किंग एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा।

6. यह कि भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) एवं विकासक के द्वारा परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आंवटन सिस्टम पद्धति पर आधारित होगा, जिसमें जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) को सम्पूर्ण निर्मित व्यवसायिक (मॉल) एवं आवासीय फ्लैट का 50 प्रतिशत हिस्सा पहले चुनने का अधिकार होगा।

7. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ भुकम्परोधी होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी ब्रांडेड बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवत्ता वाले लागयेंगे जायेगे।

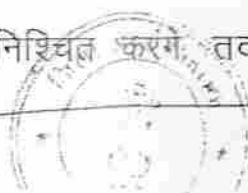
8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक उक्त जमीन पर बनाये जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्सा, स्वरूप और (Elevation आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने कार्य का (Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों, जो प्रथम कोटि का होनी चाहिए एवं एक वास्तु कार की नियुक्ति करेंगे सभी खर्च डेवलपर द्वारा दिया जायेगा और वहन किया जायेगा।

8. यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे तदनुसार उन्नयन योजना बनायी

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director

21/11/15  
17/9/15



जायेगी और भवन स्वीकृति मुजफ्फरपुर नगर निगम अथवा संबंधित कार्यालय को भेजी जायेगी।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director

9. यह कि डेवलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमित से मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकार या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो तो जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी आरे से जमा करावेंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान (नक्सा) की स्वीकृति प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का वाहन विकासक करेंगे।
10. यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर या उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे जिसमें कि विभिन्न विकास कार्य तथा नक्सा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा मु0आर0डी0ए0/मु0एम0सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।
11. यह कि भवन निर्माण की सीमा 3 तीन वर्ष की होगी और उसके बाद संपूर्ण कार्य पूरा करने का छः महीना का कृपा काल होगी। समय सीमा नक्सा पारित होने की तिथि से मान्य होगी। इसके बाद समय सीमा में कोई बढ़ोतरी नहीं होगी। यदि उक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत का पूरा न होने के कारण विकासक जमीन मालिक के हिस्से का अविलम्ब दण्ड राशि देना होगा जो 5/- पाँच रुपये प्रति वर्गफीट प्रतिमाह के अनुसार देय होगा। जो भू-स्वामी को मिलने वाली 50% प्रतिशत हिस्सा पर ही देय होगा।

21/12/15  
17/1/15



Handwritten signature or mark.

12. यह कि निर्मा अवधि में भू-स्वामी इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये समानों की जाँच किसी कार्य दिवस में उचित अवधि के अंदर कर सकते हैं। इसमें विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

यदि विकासक व्यवसायिक (मॉल) के रख-रखाव एवं सुरखा प्रबंध हेतु किसी संस्था या प्रबंध समिति का गठन करते हैं तो उस प्रबंध समिति का गठन करते हैं तो उस प्रबंध में जमीन मालिक का भी अधिकार होगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है कि वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2008 की धारा 5, उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने निर्माणधीन हिस्से को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का विक्रय पत्र करने का अधिकार प्राप्त होगा। अगर विकास किसी भी तरह ऋण सरकारी या गैर सरकारी व्यक्ति से लेते हैं तो जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ऋण की अदायगी किसी भी हालत में जमीन मालिक की नहीं होगी।

14. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा या प्राधिकार की कोई देय राशि किसी भी नुकसान, दावा क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करें तथा इमारत में होने वाली किसी कभी प्रकार के दुर्घटना की कोई जिम्मेदारी जमीन मालिक का नहीं होगा।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director

21/9/15

15. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तारण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा। जमीन मालिक पर कोई दावा नहीं होगा।

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि डेवेलपर अथवा/और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवेलपर को उक्त भूमि शान्तिपूर्वक काम करने के लिए उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने-अपने हिस्से का अलग-अलग करेंगे।

17. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50% प्रतिशत सुपूर्द कर देंगे। प्रत्येक व्यवसायिक मॉल के दुकान एवं आवासीय फ्लैटों जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे एवं डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 50% प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे साथ ही साथ प्रथम श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि एवं भूकम्परोधी होगा।

साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्से के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकसककर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायेगा।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director

12/11/11



18. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा।  
डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "मकान डेवेलपर ई0प्रा0लि0" के नाम से करेंगे और भवन इमारत का नाम U.S. Tower जमीन मालिक के सुझाव से होगा।

यह कि लेख्य 50 प्रतिशत प्लैट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director

19. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन के वास्ते उसपर इमारत/प्लैट बनाकर कार पार्किंग स्थान को मुजफ्फरपुर नगर निगम/संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्सा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े वैसे सभी कार्यों का करने के लिए विकासक को अधिकृत करते हैं जिसमें निम्नलिखित खास बातें हैं

(क) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमाकरना।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित के संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिये सरकारी कोटा के लिए आवेदन करना।

2/12/2015  
13/12/15



(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक के कार्यों से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना। साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, 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।

(ङ.) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/ Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में निर्माधीन अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं जिसका भुगतान की जिम्मेवारी किसी भी हाल में जमीन मालिक की नहीं होगी।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50% प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करे और खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) 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 बिना जमीन मालिक के सहमति के नहीं किया जायेगा और न ही इस जमीन से बिना सहमति के दूसरे भू-खण्ड का रास्ता नहीं दिया जायेगा।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उसपर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान इमारत के नक्से के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो वैसी करेंगे ऐसा अधिकार उन्हें 'डेवेलपर क्षेत्र' के निर्माण पर होगा जिसे व

MAKAN DEVELOPERS (PVT.) LTD.

Managing Director

21/11/15

जिसे उचित समझे बेंचे और ऐसे पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखे। मुजफ्फरपुर नगर निगम/संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक अपने स्वविवेक से ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी कागजातों को मुजफ्फरपुर नगर निगम/संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

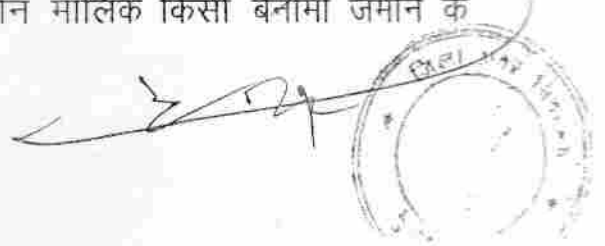
Managing Director

12/11/15

20. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि -

- (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, विषेधाज्ञा 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर 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 के बेनामीदार नहीं है।

2/11/15  
19/11/15



(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 पर कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि जमीन मालिक 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 वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

21. 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 बंध रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों, और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director

अभिषेक शर्मा  
12/19/15



22

जीमन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर को इस मनोबंध शर्तों एवं बंधेजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की आरे से मनोनित करते है।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director

23.

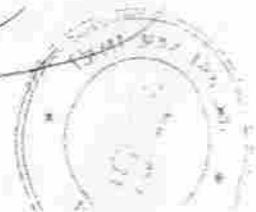
डेवेलपर उक्त जीमन का उन्नयन "मकान डेवेलपर ई0प्रा0लि0" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम " U.S Tower" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, मुज़फ्फरपुर नगर निगम/संबंधित प्राधिकार के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

24.

इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि जमीन मालिक इमारत कॉम्प्लेक्स में डेवेलपर के हिस्से को उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए जमीन मालिक सभी कदम उठायेंगे।

25.

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



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

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director

*[Signature]*

TATVATS

27. डेवलपर नगर निगम के नियम, परिनियम और कानूनों की 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।

28. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल हैं वे नगर निगम की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

29. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर 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 मुद्दामें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

30. प्रस्तावित इमारत मुजफ्फरपुर नगर निगम द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

31. प्रस्तावित इमारत मुजफ्फरपुर एम0सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

*[Signature]*  
18/9/15

यह कि लेख्य प्लैट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरीय सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director

नोट :- सभी कानूनी प्रक्रिया मुजफ्फरपुर स्थित न्यायालय में होगी।

### असुसूची-I

व्यवसायिक वो आवासीय भूमि जिसका कुल क्षेत्रफल 6512 वर्गफीट (14.8 डिसमिल) जो मौजा-मझौली खेतल, थाना-सदर, जिला-मुजफ्फरपुर के थाना नं०- 333, अंचल मुशहरी, खाता नं०-166, सर्वे प्लॉट नं०-752, में स्थित है। लेख्य संपत्तिजिला निबंधन कार्यालय मुजफ्फरपुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है :-

चौहद्दी

उत्तर :- नेशनल हाईवे

दक्षिण :- गणेश कुमार वो महेश प्रसाद वो तसउअर अली

पूरब :- शाखा सड़क

पश्चिम :- गणेश कुमार वो महेश प्रसाद

मूल्य - 104,85,000/-

### असुसूची-II

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण :-

व्यवसायिक (मॉल) एवं आवासीय इमारत का विवरण

1. ढांचा

: मुजफ्फरपुर नगर निगम द्वारा स्वीकृत आर०सी०सी० क्रम ढांचा

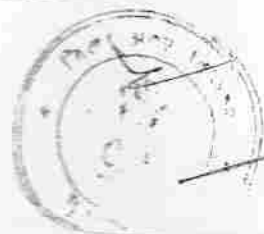
21/12/15  
गणेश कुमार  
17/12/15



2. Civil कार्य : प्रथम कोटि का सिमेन्ट, बालू एवं मसाला
3. परिसज्जन : पूरी बिल्डिंग की सभी दीवार अन्दर एवं बाहर बिड़ला वालपुट्टी उसके बाद तीन कोट ऐशियन का बेदर कोट पेन्ट होगा। पूरी फ्लैट की दीवार में POP कारनीस।
4. दरवाजे : सभी दरवाजे का चौखट सखुआ लकड़ी का साइज पांच इंच गुणा ढाई इंच का होगा तथा मेन दरवाजे पर गम्हार लकड़ी का पल्ला होगा। जो डिजीयानर होगा और अंदर का दरवाजा 32 एम0एम0 वाटर प्रुफ प्लाई बोर्ड जो ब्रांडेड सेन्चुरी या ग्रीन प्लाई का होगा।
5. फर्स : मार्बल/बाहरी क्षेत्र में ब्राण्डेड मिट्टीफाइड टाइल्स ग्रे सिमेन्ट में फ्लैट के अंदर समस्त फर्स क्षेत्र में।
6. शौचालय : सभी शौचालय में गर्म पानी का ब्रांडेड नल, (Glazed टाइल्स 7 फीट उंचाई तक डोर लेवल तक सभी शौचालय का सोजो समान (ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा एवं बाथरूम फ्लोर सिरामिक/मार्बल टाइल्स एंटी स्कील का होगा।
7. रसोईघर : लाल, ग्रेनाइट कार्याकारी, Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक कार्याकारी (Platform से 24" उच्च रंगीन (Glazed टाइल्स सामानी या कजरीया।
8. भंडारघर : निर्मित (Wardrode Plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director

21/12/15  
12/9/15

9. बिजली व्यवस्था : मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0वी0सी0 Conduit wiring सभी शयन कक्ष में AC Piont, Semir Modular Switch or Showket, Havel/ Phinoled Wire. Electric Papil on Ground Floor with adequate M.C.V. Automatic change over for generator line to each Flat.

10. Power Backup : (Kirlosker 30 KV Silent Generator आवासीय इमारत एवं व्यवसायिक इमारत के लिए

Kirloskar \_\_\_\_\_ KV silent generator

11. Lift : 8 Six 10 Passengers Lift एवं एक्सलेटर

12. A.C. : सेन्ट्रल ऐसी- व्यवसायिक मॉल वास्ते।

13. इंटरकॉम : (One set प्रत्येक फ्लैट में।

14. फायर प्रुफ : व्यवसायिक एवं आवासीय में।

15. पार्किंग : व्यवसायिक एवं आवासीय में अंडरग्राउंड

16. शटर : व्यवसायिक मॉल मे जाली वाला शटर

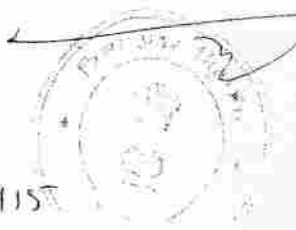
17. कैमारा : कैमरा एण्ड गार्ड रूम में टी0वी0/पूरी इमारत में T.V तथा टेलीफोन का प्वाईट

उपर्युक्त(Specifications में (Promoters/ Architect द्वारा निर्णय

कुछ फेर बदल संभव है यह जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

:-

खाह:- अरविन्द कुमार  
 टी- स्वहासिका प्रसाद  
 1 शिवकुंज अपार्टमेंट :- 205  
 बीनगर, पटना - 800001 - 17.9.2015  
 91E- अनिलकुमार (जाय) 19/11/15  
 91E- प्रदीप कुमार (जाय) 19/11/15  
 91E- सुनील कुमार (जाय) 19/11/15



प्रथम पल  
 MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director  
 तिसीव पल

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.  
 Managing Director

प्राल्प कर्ता :- सुनील कुमार 'काशीव' 17/09/2015/02  
 निवासी पंखारोली सुक मासुन पं. 800001 पं. 800001  
 एक समक विप

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये  
रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES  
Rs.1000



2678 मु.का.नं. 59044 डी.ए.नं. 12683/2015 मु.का.नं. 602 डी.ए.नं. 17966  
डी.ए.नं. 12674 डी.ए.नं. 17966

विहार सरकार  
जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 17/09/2015 को Ganesh Kumar द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया। इसमें रु. 479600 मुद्रांक शुल्क एवं रु. 20750 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्राह्य पाया गया। जिन लेखकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं. 17966 के रूप में पुस्तक सं. 1 की जिल्द सं. 249 के पृष्ठ सं. 249 से 278 तक CD 38 में आज निबंधित एवं कुल 30 पृष्ठों में संधारित किया गया।

दिनांक- 17/09/2015

दस्तावेज सं. 12683/2015

निलेश कुमार  
निबंधन पदाधिकारी

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)



यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 17 दि. 09 सन् 2015 ई. को

26/12/15  
निलेश कुमार

12/9  
दस्तावेज जांच किया  
अमित कुमार

महेश प्रसाद  
निलेश कुमार  
17.09.2015

1. श्री गणेश कुमार उम्र .....50..... वर्ष एवं
2. श्री महेश प्रसाद उम्र .....48..... वर्ष

दोनों के पिता का नाम श्री सीता राम प्रसाद साह, निवासी महल्ला नया टोला, श्यामनन्दन रोड़, थाना-काजी मोहम्मदपुर, जिला-मुजफ्फपुर, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जससे अभिप्रेत एवं जिसके अन्तर्गत उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे जिन्हें प्रथम पक्ष कहा गया है। 9135837950

एवं

मकान डेभलपर्स इ0प्रा0लि0 निबंधन कार्यालय-प्रथम तल, पटना सुपर मार्केट, फ्रेजर रोड़, पटना-800001 द्वारा श्री प्रभात कुमार चौधरी (मैनेजिंग डायरेक्टर) पिता-स्व राम सकल चौधरी 602 कुल्हड़िया पैलेस अशोक राजपथ, पटना-04 निर्माता/उन्यकत्त्र/विकासक/डेवलपर/इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय से अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है। उम्र 56 वर्ष

यह कि प्रथम पक्ष, भू-स्वामी इस संविदा के कंडिका-1 में वर्णित सम्पत्ति के पूर्ण स्वामी है तथा लेख्यकारी की हैसियत से शान्तिपूर्वक भौतिक दखल कब्जा में है एवं स्वामी के रूप में स्वत्वधारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने-अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगाने का भुगतान करते चले आ रहे है। इस तरह स लेख्यसम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

*Pammy*  
Managing Director  
17/09/15

*Mahesh Prasad*  
17-09-15

*Pranab Kumar*  
17.09.2015



यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति भू-स्वामीगण की स्वयं अर्जित सम्पत्ति है जिसे भू-स्वामीगण ने विभिन्न वसीका द्वारा क्रय किया है। जो निम्नलिखित वसिका नं०- है -

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

*Penny*  
12/11/15

1. भू-स्वामी द्वारा एराजी एक कट्ठा दरा धुर जमीन नवी हसन पिता सुलमान मियाँ (मृत) निवासी ग्राम-मझौली खेतल थाना-सदर जिला-मुजफ्फरपुर से प्रथम पक्ष क्रय किया है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय मुजफ्फरपुर में वासिका संख्या-16639/2001 दिनांक 26.12.2001 थाना नं०- 333, जमाबंदी 554 खाता नं०-166, खेसरा नं०-752 भूमि 6 डी० द्वारा हुआ है।

*Mahesh Prasad*  
17-09-15

2. भू-स्वामी द्वारा एराजी 2266 दो हजार दो सौ सौ छियासठ वर्गफीट (जमीन रफी अहमद वल्द गाजी अहमद निलसी मोजे-माघोपुर थाना-मनियारी, जिला-मुजफ्फरपुर से प्रथम पक्ष क्रय किया है दिनांक 03.02.2000 थाना 333 जमाबंदी नं०- 1139, दाखिल खारिज वाद संख्या-982/94, 95, खाता नं०- 162, खेसरा नं०-762, रकवा 5.15 डी० द्वारा हुआ है।

*Sanath Kumar*  
17.09.2015

3. भू-स्वामी द्वारा एराजी 5 धूर 9 कनवा (484 वर्गफीट) जमीन मनउवर अली, पिता-मोहम्मद जान मरहुम साकिन मौजे मझौली खेतल थाना-सदर, जिला-मुजफ्फरपुर से प्रथम पक्ष क्रय किया है वाषिक- 22424 दिनांक 11.11.1999 थाना-333 खाता 162 खेसरा 762 रकवा 1.12 डी०

4. भू-स्वामी द्वारा एराजी 11 ग्यारह धुर (2.2डी०) जमीन मनउवर अली, पिता-मोहम्मद जान मरहुम साकिन मौजे मझौली खेतल थाना-सदर, जिला-मुजफ्फरपुर दिनांक 04.11.1999 थाना 333 खाता 162 खेसरा 762 रकवा 11 धूर द्वारा हुआ है।

वल्द मोहम्मद जान निवासी मौजे मझौलिया थाना सदर जिला-मुजफ्फरपुर से श्री महेश प्रसाद क्रय किया है वासिक संख्या 10236 दिनांक 18.05.1993 अंचल मुशहरी थाना 333 खाता 162 खेसरा 762 रकवा 2000 वर्गफीट हुआ है।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

*[Signature]*  
Managing Director  
17/9/15

6. भू-स्वामी द्वारा एराजी 2000 दो हजार वर्गफीट जमीन मनौअर अली, वल्द मोहम्मद जान निवासी मौजे मझौलिया थाना सदर जिला-मुजफ्फरपुर से श्री गणेश कुमार क्रय किया है वासिक संख्या 10235 दिनांक 18.05.1993 अंचल मुशहरी थाना 333 खाता 162 खेसरा 762 रकवा 2000 वर्गफीट हुआ है।

*[Signature]*  
17-09-15

*[Signature]*  
17-09-15

7. भू-स्वामी द्वारा एराजी 1 कट्ठा (1760 वर्गफीट) जमीन बीबी महेरु निशा उर्फ मीना खातुन, जौजे खादिम रशुल जाति शेख साकिन मौजे मझौली, थाना-सदर जिला-मुजफ्फरपुर से श्री गणेश कुमार वल्द श्री सीताराम प्रसाद क्रय किया है वासिक संख्या 16222 दिनांक 27.08.1991 अंचल मुशहरी थाना 333 मो तौजी 15212 दाखिल खारिज मुदकमा नं०-43 सन् 1977 जमाबंदी नं०-417, खाता नं०-166, खेसरा 752 रकवा 1760 वर्गफीट हुआ है।

*[Signature]*  
17.09.2015

8. भू-स्वामी द्वारा एराजी 1 कट्ठा (1760 वर्गफीट) जमीन बीबी महेरु निशा उर्फ मीना खातुन, जौजे खादिम रशुल शेख साकिन मौजे मझौली, थाना-सदर जिला-मुजफ्फरपुर से श्री महेश प्रसाद वल्द श्री सीताराम प्रसाद क्रय किया है जिसका वासिक संख्या 16223 दिनांक 27.08.1991 अंचल मुशहरी थाना 333 मो तौजी 15212 दाखिल खारिज मुदकमा नं०-43 सन् 1977-78 जमाबंदी नं०-417 जिल्द-2, खाता नं०-166 खेसरा 752 रकवा 1760 वर्गफीट हुआ है।

9. भू-स्वामी द्वारा एराजी 2½ अड़ाई धुर 220 वर्गफीट जमीन अब्दुल हफीज मंशुरी, वल्द अब्दुल कैयुम महसूम निवासी मौजे मझौली खेतल, थाना-सदर



जिला-मुजफ्फरपुर से प्रथम पक्ष क्रय किया है। दिनांक 24.09.2001 थाना 333 खाता नं०-166, खेसरा 752 752 रकवा 0.5 डी० द्वारा हुआ है।

10. भू-स्वामी द्वारा एराजी चार धुर यानि 0.8 डी० जमीन (1) मो० हारून अंसारी, (2) हैदर अली मंसुरी (3) मो० उननीस मंसुरी (4) मो० शमीम मंसुरी (5) समनीर आलम मंसुरी सभी के पिता-अब्दुल क्यूम निवास ग्राम-मझौली खेतल, थाना सदर जिला-मुजफ्फरपुर से प्रथम पक्ष ने क्रय किया है। जिसका जिल्द संख्या-1 पृष्ठ खेसरा-427 से 483 तक अंकित कर वासीका नं०-16826 सन् 2015 दिनांक 28.08.15 थाना-333 जमाबंदी नं०-166/181 खाता 166 खेसरा 752 रकवा 0.8 डी० (352 वर्गफीट) द्वारा हुआ है।

कुल रकवा 1-10 वासिक तक

क्र०	मौजा-मझौली खेतल, थाना-सदर, जिला-मुजफ्फरपुर	थाना	खाता	खेसरा	रकवा
1	DO	333	162	762	5.15 डी०
2	DO		<del>166</del>	752	6 डी०
3	DO		162	762	4.54 डी०
4	DO		162	762	4.54 डी०
5	DO		162	762	2.2 डी०
6	DO		162	762	1.12 डी०
7	DO		166	752	4.5 डी०
8	DO		166	752	4.5 डी०
9	DO		166	752	0.5 डी०
10	DO		166	752	0.8 डी०
	DO		रकवा	योग	33.85 डी०

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director

Mohesh Bagrod  
17-09-15

17/09/2015

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष जो कि भूखण्ड के स्वामी है वर्णित भूखण्ड पर स्वामी के रूप में दखल कब्जा मे निर्विवाद रूप से रहते चले आ रहे है एवं भूखण्ड स्वामी की आपसी सहमति, विचार विमर्श एवं आन्तरिक अच्छा से वशीभूत होकर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए साथ-साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय एवं व्यवसायिक (मॉल) इमारत निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामाका निष्पादन किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड, प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण, व्यक्तिगत ऋण एग्रीमेन्ट तिथि से एक महीने के अन्दर मुक्त देगें भारों एवं हर प्रकार के पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा वाद-विवाद मुकदमों से मुक्त है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय किया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला व्यवसायिक (मॉल) एवं आवासीय अपार्टमेन्ट का निर्माण में विकासक भू-स्वामी को विश्वास दिलाया कि उन्हें बिना कोई क्षति के तथा बिना उनके जमीन को किसी तरह का हानि पहुंचाये एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाए

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह तय किय कि अनुसूची-1 की जमीन पर मुजफ्फरपुर नगर निगम/संबंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्सा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला व्यवसायिक (मॉल) एवं आवासीय डिल्क्स अपार्टमेन्ट बनायेंगे। जमीन पर किसी वास्तु शिल्पी द्वारा नक्शा का निर्माण करायेंगे जिसके लिए विकासक का ही सारा खर्च देना होगा।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.  
Managing Director  
17-09-15

Mahesh Beraud  
17-09-15

Mahesh Beraud

3. यह कि दोनों पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या-1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला व्यवसायिक मॉल एवं आवासीय इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त भवन निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया है कि व्यवसायिक (मॉल) के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् दत्त (शिखर) पर Terrace का व्यवहार प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष करेंगे एवं आवासीय इमारत के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ-साथ उक्त आवासीय इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया है कि मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/मुजफ्फरपुर नगर निगमक द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50% प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 50% प्रतिशत (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र व्यवसायिक (मॉल) एवं आवासीय फ्लैट, पार्किंग एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा।
6. यह कि भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) एवं विकासक के द्वारा परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट को आवंटन सिस्टम पद्धति पर आधारित होगा जिसमें जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) को सम्पूर्ण निर्मित व्यवसायिक (मॉल) एवं आवासीय फ्लैट का 50 प्रतिशत हिस्सा पहले चुनने का अधिकार होगा।

M. Atrekh Brahad  
17-09-2015



7. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ भुक्तभरोधी होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी ब्रांडेड बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवत्ता वाले लागयेंगे जायेगे।
8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक उक्त जमीन पर बनाये जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्सा, स्वरूप और (Elevation आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने कार्य का (Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों, जो प्रथम कोटि का होनी चाहिए एवं एक वास्तु कार की नियुक्ति करेंगे सभी खर्च डेवलपर द्वारा दिया जायेगा और वहन किया जायेगा।
8. यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृति मुजफ्फरपुर नगर निगम अथवा संबंधित कार्यालय को भेजी जायेगी।
9. यह कि डेवलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकार या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो तो जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी आरे से जमा करावेंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान (नक्सा) की स्वीकृति प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का वाहन विकासक करेंगे।
10. यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर या उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे जिसमें कि विभिन्न विकास कार्य तथा नक्सा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके। वैसे विकास कार्य की

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LT

Managing Director

17-09-15

Mahesh Bhandari

17-09-15

Sandeep Kumar

17-09-2015

सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा मु0आर0डी0ए0/मु0एम0री0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

11. यह कि भवन निर्माण की सीमा 3 तीन वर्ष की होगी और उसके बाद संपूर्ण कार्य पूरा करने का छः महीना का कृपा काल होगी। समय सीमा नक्सा पारित होने की तिथि से मान्य होगी। इसके बाद समय सीमा में कोई बढ़ोतरी नहीं होगी। यदि उक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत का पूरा न होने के कारण विकासक जमीन मालिक के हिस्से का अविलम्ब दण्ड राशि देना होगा जो 5/- पाँच रुपये प्रति वर्गफीट प्रतिमाह के अनुसार देय होगा। जो भू-स्वामी को मिलने वाली 50% प्रतिशत हिस्सा पर ही देय होगा।

12. यह कि निर्मा अवधि में भू-स्वामी इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये समानों की जाँच किसी कार्य दिवस में उचित अवधि के अंदर कर सकते हैं। इसमें विकासक को किसी प्रकार का कोई आपर्ति नहीं होगा।

यदि विकासक व्यवसायिक (मॉल) के रख-रखाव एवं सुरक्षा प्रबंध हेतु किसी संस्था या प्रबंध समिति का गठन करते हैं तो उस प्रबंध समिति का गठन करते हैं तो उस प्रबंध में जमीन मालिक का भी अधिकार होगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है कि वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2008 की धारा 5, उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.  
Managing Director  
17/9/15  
Mahesh Bagrod.  
17-09-15  
17.09.2015



विकासक अपने निर्माणधीन हिस्से को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का विक्रय पत्र करने का अधिकार प्राप्त होगा। अगर विकास किसी भी तरह ~~ऋण~~ सरकारी या गैर सरकारी व्यक्ति से लेते हैं तो जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ऋण की अदायगी किसी भी हालत में जमीन मालिक की नहीं होगी।

14. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा या प्राधिकार की कोई देय राशि किसी भी नुकसान, दावा क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करें तथा इमारत में होने वाली किसी कभी प्रकार के दुर्घटना की कोई जिम्मेदारी जमीन मालिक का नहीं होगा।
15. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तारण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा। जमीन मालिक पर कोई दावा नहीं होगा।
16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि डेवलपर अथवा/और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवलपर को उक्त भूमि शान्तिपूर्वक काम करने के लिए उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने-अपने हिस्से का अलग-अलग करेंगे।
17. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50% प्रतिशत सुपूर्द कर देंगे। प्रत्येक व्यवसायिक मॉल के दुकान एवं आवासीय फ्लैटों जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के

प्रमुख अंग होंगे एवं डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 50% प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे साथ ही साथ प्रथम श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि एवं भूकम्परोधी होगा।

साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्से के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायेगा।

18. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा।

डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "मकान डेवेलपर ई0प्रा0लि0" के नाम से करेंगे और भवन इमारत का नाम U.S. Tower जमीन मालिक के सुझाव से होगा।

यह कि लेख्य 50 प्रतिशत फ्लैट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है।

19. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन के वास्ते उसपर इमारत/फ्लैट बनाकर कार पार्किंग स्थान को मुजफ्फरपुर नगर निगम/संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्सा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े वैसे सभी कार्यों का करने के लिए विकासक को अधिकृत करते हैं जिसमें निम्नलिखित खास बातें हैं

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD

Managing Director

17/9/15  
17-09-2015  
Mahesh Prasad  
17-09-15



(क) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमाकरना।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित के संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिये सरकारी कोटा के लिए आवेदन करना।

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक के कार्यों से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना। साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्चे पर करेंगे।

(ड.) इमारत कम्प्लेक्स में फ्लैट / Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में निर्माधीन अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं जिसका भुगतान की जिम्मेवारी किसी भी हाल में जमीन मालिक की नहीं होगी।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.  
Managing Director  
17/9/15  
M. Akhlesh Prasad.  
17-09-15  
17/09/2015

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50% प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करे और खरीदारों के नाम पर विक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) 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 बिना जमीन मालिक के सहमति के नहीं किया जायेगा और न ही इस जमीन से बिना सहमति के दूसरे भू-खण्ड का रास्ता नहीं दिया जायेगा।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उसपर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान इमारत के नक्से के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो वैसे करेंगे ऐसा अधिकार उन्हें 'डेवेलपर क्षेत्र' के निर्माण पर होगा जिसे व जिसे उचित समझे बेंचे और ऐसे पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखे। मुजफ्फरपुर नगर निगम/संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक अपने स्वविवेक से ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी कागजातों को मुजफ्फरपुर नगर निगम/संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

20. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि -

- (i) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उक्त 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, विषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
- (iii) कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।
- (iv) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन 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 पर कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।
- (vii) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director

17/09/15  
17-09-15  
17/09/2015  
Sumar



हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

21. 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 बंध रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों, और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर को इस मनोबंध शर्तों एवं बंधेजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की आरे से मनोनित करते हैं।

23. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "मकान डेवेलपर्स ई0प्रा0लि0" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम " U.S Tower" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

Managing Director

Mahesh Bhardwaj  
17-09-15

17.09.2015

Secretary

सरकार, मुजफ्फरपुर नगर निगम/संबंधित प्राधिकार के प्रति इस जमीन उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

24. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि जमीन मालिक इमारत कॉम्प्लेक्स में डेवेलपर के हिस्से को उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए जमीन मालिक सभी कदम उठायेंगे।

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

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

27. डेवेलपर नगर निगम के नियम, परिनियम और कानूनों की 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।

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT.

11/6/21

Mahesh Prasad

17-09-2015

Sumit



व्यवसायीक वो आवासीय भूमि जिसका कुल क्षेत्रफल 14894 वर्गफीट (33.85 डिसमिल) जो मौजा-मझौली खेतल, थाना-सदर, जिला-मुजफ्फरपुर के थाना नं०- 333, अंचल मुशहरी, खाता नं०-162, वो 166, सर्वे प्लॉट नं०-762, वो 752, में स्थित है। लेख्य संपत्तिजिला निबंधन कार्यालय मुजफ्फरपुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है :-

चौहद्दी

उत्तर :- नेशनल हाईवे

दक्षिण :- 12 फीट चौड़ी सड़क

पूरब :- तसउअर अली वो शशि भूषण सिंह

पश्चिम :- आले मस्त हसन वगैरह

मूल्य - 2,39,80,000/-  
असुसूची-II

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण :-

व्यवसायिक (मॉल) एवं आवासीय इमारत का विवरण

1. ढांचा : मुजफ्फरपुर नगर निगम द्वारा स्वीकृत आर०सी०सी० फ्रेम ढांचा
2. Civil कार्य : प्रथम कोटि का सिमेन्ट, बालू एवं मसाला
3. परिसज्जन : पूरी बिल्डिंग की सभी दीवार अन्दर एवं बाहर बिड़ला वालपुट्टी उसके बाद तीन कोटि ऐंशियन का बेस्डर कोट पेन्ट होगा। पूरी फ्लैट की दिवार में POP कारनीस।
4. दरवाजे : सभी दरवाजे का चौखट सखुआ लकड़ी का साइज पांच इंच गुणा ढाई इंच का होगा तथा मेन दरवाजे पर गम्हार लकड़ी का पल्ला होगा। जो डिजीयानर होगा और अंदर का

एम०एम० वाटर प्रूफ प्लाई बोर्ड जो ब्रांडेड सेन्चुरी या ग्रीन प्लाई का होगा

फर्स : मार्बल/बाहरी क्षेत्र में ब्रांडेड मिट्टीफाइड टाइल्स ग्रे सिमेन्ट में फ्लैट के अंदर समस्त फर्स क्षेत्र में।

शौचालय : सभी शौचालय में गर्म पानी का ब्रांडेड नल, (Glazed टाइल्स 7 फीट उंचाई तक डोर लेवल तक सभी शौचालय का सोजो समान (ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा) एवं बाथरूम फ्लोर सिरामिक/मार्बल टाइल्स एंटी स्कील का होगा।

रसोईघर : लाल, ग्रेनाइट कार्याकारी, Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक कार्याकारी (Platform से 24" उच्च रंगीन (Glazed टाइल्स सोमानी या कजरीया।

भंडारघर : निर्मित (Wardrobe Plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

बिजली व्यवस्था : मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी०वी०सी० Conduit wiring सभी शयन कक्ष में AC Point, Semir Modular Switch or Showket, Havels/ Phinoled Wire. Electric Papil on Ground Floor with adequate M.C.V. Automatic change over for generator line to each Flat.

Power Backup : (Kirlosker 30 KV Silent Generator) आवासीय इमारत एवं व्यवसायिक इमारत के लिए

Kirloskar KV silent generator

MAKAN DEVELOPERS (P) PVT. LTD.

Managing Director

Mahesh Bhasard

17-09-15

Amesh Kumar  
17.09.2015

- Lift : 8 Six 10 Passengers Lift एवं एक्सलेटर
- A.C. : सेन्ट्रल ऐसी - व्यवसायिक मॉल वास्ते।
- इंटरकॉम : (One set प्रत्येक फ्लैट में।)
- फायर प्रुफ : व्यवसायिक एवं आवसीय में।
- पार्किंग : व्यवसायिक एवं आवसीय में अंडरग्राउंड
- शटर : व्यवसायिक मॉल में जाली वाला शटर
- कैमारा : कैमरा एण्ड गार्ड रूम में टीवी0/पूरी इमारत में T.V तथा टेलीफोन का प्वाइंट

उपर्युक्त(Specifications में (Promoters/ Architect द्वारा निर्णय

छ फेर बदल संभव है यह जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

1.

*Aravind Kumar*  
17.09.2015

*Mahesh Prasad*  
17-09-15  
मथम पट्ट

शाही

बाह! - नाम - अरविन्द कुमार  
पता - स्व डारिगा प्रसाद  
ग: शिवकुंज अपार्टमेंट- 205  
धीनगर बोटींगरोड, पटना-1  
नोक! - 17.9.2015

पिता - अनिल कुमार जायसवाल  
पिता - श्री पद्मनाभ यो जायसवाल  
मो० - नुरवहीन गीप,  
भागा - मालखवामी पटना सिटी  
पिछा - पटना  
दिना - 17/9/2015

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.

*Penny*  
Managing Director  
17/9/15  
*हि रिप*

MAKAN DEVELOPERS (I) PVT. LTD.  
*Penny*  
Managing Director

*Mahesh Prasad*  
17-09-15

*Aravind Kumar*  
17.09.2015

प्रागत कर्ता: मुन्ना कुमार कालीय 'का० नं० 11/52'  
निवासी पंखारोली मुजफ्फरपुर पट्टर  
लेखपकारी साग्रज लि।

दिना - 17-09-2015 20 -