Serial No. 18754 Deed No. 18496

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

This document was presented for registration on **15/11/2022** by **Satyendra Kumar**
A stamp duty of Rs. **56300**/- 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. **18496** in Book No. **1**, Volume No. **372** on pages from **290** to **307** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **57** / Year **2022**

Signature with Date
(**Arpana**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 15/11/2022 Token No: 19155 /2022

Scanned By

विकास कार्य एकरारनामा
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 15.11.2022 को

(1) श्री सत्येन्द्र कुमार (Satyendra Kumar) Age-54 Years पिता का नाम स्व. पंडित सत्यनारायण, निवासी- कन्हौली, पोस्ट वो थाना- बिहटा जिला-पटना बिहार-800111 नागरिकता- भारतीय।
PAN- AOQPK7130P, Aadhar no. 4447 0676 6468
Mobile no. 9334421756

(2) श्री शैलेन्द्र कुमार (Shailendra Kumar) Age-51 Years पिता का नाम स्व. पंडित सत्य नारायण, निवासी- कन्हौली, पोस्ट वो थाना- बिहटा, जिला- पटना बिहार-800111 नागरिकता-भारतीय।
PAN- CLDPK2160F, Aadhar no. 2436 8804 6374
Mobile no.9431412419

OM DEV CONSTRUCTION PVT. LTD
Managing Director

(3) **श्री बीरेन्द्र मोहन श्रीवास्तव** (Birendra Mohan Shrivastava) Age-74 Years पिता का नाम स्व. वशिष्ट नारायण लाल, निवासी ग्राम वो पोस्ट- नवादा बेन, थाना- उदवंत नगर, जिला- भोजपुर बिहार-802162 वर्तमान पता- प्रोफेसर कॉलोनी, के.जी.रोड, आरा-802301, जिला- भोजपुर, बिहार, नागरिकता-भारतीय।

PAN- AHVPS7349P, Aadhar no. 6091 8619 4309

Mobile no. 9430929488

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।

एवं

ओम देव कंस्ट्रक्शन प्रा.लि. जिसका कार्यालय ए-20 आनन्दपुरी, पश्चिमी बोरिंग कैनाल रोड, थाना- एस.के.पूरी, जिला-पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- U45200BR2004PTC010966 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री **सुमितेश कुमार (Sumitesh Kumar)** Age-42 Years पिता का नाम श्री राम विलास मेहता, ए-20 आनन्दपुरी, पश्चिमी बोरिंग कैनाल रोड, थाना- एस.के.पूरी, जिला- पटना-800001 राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

PAN- AABCO1879M, Mobile no. 9304073477

यह कि जमीन मालिक का जमीन मौजा- हरदासपुर उर्फ दहसपुरा, थाना- दानापुर जिला- पटना के थाना नं.-38, तौजी-5167, खाता नं.-25 (पच्चीस) सर्वे प्लौट नं.- 661 (छह सौ एकसठ) कुल एराजी 03 कट्ठा (तीन कट्ठा) यानि 9.375 डिसमील के समतुल्य है जिसपर 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।

OM DEY CONSTRUCTION PVT. LTD.
Managing Director

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन में से एराजी- 02 कट्ठा (दो कट्ठा) जमीन दो निबंधित वसीका द्वारा जमीन मालिक संख्या-01 एवं जमीन मालिक संख्या-02 की माता श्रीमती देवझरी देवी पति का नाम पंडित सत्यनारायण की खरीदगी सम्पति है। जिसे देवझड़ी देवी ने दो अलग-अलग निबंधित वसीका विक्रय पत्र द्वारा क्रय की है।पहला वसीका द्वारा एराजी- 01 कट्ठा जमीन दिनांक 13.06.1983 को श्री गोविन्द प्रसाद पिता श्री रघुनन्दन मिस्त्री निवासी ग्राम- हरदासपुर परगना- फुलवारी, पोस्ट- खगौल थाना- दानापुर जिला- पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-01 जिल्द संख्या-32, पृष्ट संख्या-250 से 252 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-3086/1983 द्वारा दिनांक 26.07.1983 को हुआ है एवं दूसरा वसीका द्वारा एराजी 01 कट्ठा जमीन दिनांक 13.06.1983 को श्री गोविन्द प्रसाद पिता श्री रघुनन्दन मिस्त्री निवासी ग्राम- हरदासपुर परगना- फुलवारी, पोस्ट- खगौल थाना- दानापुर जिला-पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-01 जिल्द संख्या-32, पृष्ट संख्या-253 से 255 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-3087/1983 द्वारा दिनांक 26.07.1983 को हुआ है। क्रय की तिथि से देवझरी देवी अपनी क्रय की गई सम्पति पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहती हुई अपने पीछे अपने दो पुत्र श्री सत्येन्द्र कुमार एवं श्री शैलेन्द्र कुमार (भूस्वामी संख्या-01 एवं भूस्वामी संख्या-02) को छोड़कर स्वर्गवास कर गयी। अपनी माता के मृत्यु के बाद दोनो भाई अपनी माता द्वारा छोड़े गये सम्पति पर निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहते हुए आपस में खानगी तौर पर बंट गये जिसके अनुसार एराजी 01 कट्ठा जमीन मालिक संख्या-01 एवं एराजी 01 कट्ठा जमीन जमीन संख्या-02 के खास हिस्सा में मिला जिसपर जमीन मालिक संख्या-01 एवं 02 अपने-अपने हिस्से पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे हुए अपने-अपने नाम से बिहार सरकार को लगान भुगतान कर जमाबंदी संख्या भाग वर्तमान-22, पृष्ट संख्या-62 वर्ष 2022-23 एवं जमाबंदी संख्या भाग वर्तमान-22, पृष्ट संख्या-63 वर्ष 2022-23 पर रसीद कटाते चले आ रहें है।

जमीन मालिक संख्या-03 श्री बीरेन्द्र मोहन श्रीवास्तव पिता का नाम स्व. वशिष्ट नारायण लाल की एराजी 01 कट्ठा जमीन खरीदगी सम्पति है जिसे निबंधित वसीका द्वारा श्री गोविन्द प्रसाद पिता श्री रघुनन्दन मिस्त्री निवासी ग्राम- हरदासपुर परगना- फुलवारी, पोस्ट-खगौल थाना- दानापुर जिला-पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन

OM DEV CONSTRUCTION PVT. LTD
Managing Director

कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-01 जिल्द संख्या-49, पृष्ट संख्या-214 से 219 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-5337/1984 द्वारा दिनांक 15.10.1984 को हुआ है। क्रय की तिथि से जमीन मालिक अपनी क्रय की गई सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे हुए अपने नाम से बिहार सरकार को लगान भुगतान कर जमाबंदी संख्या-1144 भाग वर्तमान-05, पृष्ट संख्या-93332 वर्ष 2022-23 पर रसीद कटाते चले आ रहें है। इस तरह जमीन मालिकगण लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

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 **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत/नगर परिषद खगौल** 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
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत /नगर परिषद खगौल द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में प्रत्येक जमीन मालिक को एक 1200 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया का एक-एक फ्लैट तथा एक-एक रिजर्व कार पार्किंग एवं भवन निर्माता का हिस्सा जमीन मालिक के फ्लैट एवं पार्किंग छोड़कर सम्पूर्ण हिस्सा पर निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र फ्लैट इत्यादि से होगा।

OM DEV CONSTRUCTION PVT. LTD
Managing Director

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवत्ता वाले 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 हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं 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 जो बिल्डिंग बॉयलॉज में दिये गये निर्देश के अनुरूप सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात पी.एम. सी/दानापुर नगर परिषद निजामत/सम्बंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत/नगर परिषद खगौल और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, तो 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 पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत/नगर परिषद खगौल और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

OM DEV CONSTRUCTION PVT. LTD.
Managing 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 2 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 06 महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत/नगर परिषद खगौल** द्वारा नक्शा पास एवं रेरा स्वीकृति की तिथि के बाद से गिनी जाएगी। अगर उक्त जमीन पर किसी भी प्रकार का विवाद उत्पन्न होता है तो वैसी स्थिति में जब तक विवाद का निपटारा नही हो जाता है समय बढा हुआ माना जायेगा।

13. यह कि मालिक के साथ-साथ विकासक भी 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। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे तथा खरीदार अपने क्रय किये जा रहे **फलैट को बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे। जिसमें जमीन मालिक** के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर **प्रत्येक जमीन मालिक को 1200 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया का एक-एक फ्लैट तथा एक-एक रिजर्व कार पार्किंग** का हिस्सा सूपूर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के फ्लैटो पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलेपर या उनके नामित को जमीन मालिक के फ्लैट एवं पार्किंग छोड़कर सम्पूर्ण हिस्सा के भागीदार होंगे। साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

OM DEV CONSTRUCTION PVT. LTD
Managing Director

15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर **प्रत्येक जमीन मालिक 1200 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया** का **एक-एक फ्लैट तथा एक-एक रिजर्व कार पार्किंग** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत/नगर परिषद खगौल** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो 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 हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं प्ररिनियमों के अनुसार जमीन मालिक/विकासक 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।

निबंधन कार्यालय (पटना)

OM DEV CONSTRUCTION PVT. LTD.
Managing Director

E. जैसे कहा जा चुका है कि विकासक अपने हिस्से का ही उक्त जमीन पुर 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 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/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 हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल के जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे। और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकर उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचे 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 आपति का अधिकार नही होगा। बंटवारे के अनुरूप एक दूसरे को जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है जिसे भी अभय पक्ष स्वीकार करते है।

OM DEV CONSTRUCTION PVT. LTD
Managing Director

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत//नगर परिषद खगौल** 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 पटना नगर निगम/नगर परिषद **दानापुर निजामत/नगर परिषद खगौल** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

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

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी 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 मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

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

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक 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 सौप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

OM DEV CONSTRUCTION PVT. LTD
Managing Director

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

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते 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।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स में विकासक अपने हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "ओम देव कन्सट्रक्शन प्रा० लि०," के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"ललिता पैलेश"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया **जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत/नगर परिषद खगौल** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं 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 हैं डेवलपर अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

OM DEV CONSTRUCTION PVT. LTD
Managing Director

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

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

23. 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।

24. डेवेलपर पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत /नगर परिषद खगौल 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

25. 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 पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत/नगर परिषद खगौल की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

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

26. प्रस्तावित इमारत पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

27. यह कि जमीन मालिक की जमीन (अनुसूचित-1) की पूर्वी भाग की जमीन खाता संख्या-25, खेसरा नं.- 661, रकवा-5.5 कट्ठा को डेवलेपर द्वारा पूर्व में ही बहूमंजिला ईमारत बनाने के लिए ग्रहन किया गया है तत्पश्चात जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेववलपर के बीच इस सबंध में बातचीत हुई और अब डेवलपर ने अंतिम रूप से निर्णय लिया है कि वह उक्त सम्पति को पूर्व से ग्रहण की कहुई जमीन के साथ एक्सटेंशन के रूप में उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालीक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त

OM DEV CONSTRUCTION PVT. LTD
Managing Director

सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहूँचायेंगे।

प्रमाणित किया जाता है कि इस विलेख में निहित सम्पति/भूमि सभी प्रकार के ऋण-भार एवं स्वत्व दोष से मुक्त है और न खास महाल, गैर मजरूआ, सिलिंग, भूदान, लाल कार्ड, कैसरे हिन्द, धार्मिक न्यास बोर्ड, वक्फ बोर्ड एवं अन्य किसी प्रकार की सरकारी भूमि है, जो भूमि सरकारी अर्जन एवं निबंधन से रोक मुक्त है, भविष्य में यदि किसी प्रकार की त्रुटि पाई जायेगी तो उसके लिए इस विलेख के लेख्यकारी जिम्मेवार एवं जबावदेह होंगे।

अनुसूची-I

व्यवसायीक/आवासीय परती जमीन जो मौजा- हरदासपुर उर्फ दहसपुरा, थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं.-38, तौजी-5167, खाता नं.-25 (पचीस) सर्वे प्लौट नं.- 661 (छह सौ एकसठ) कुल एराजी 03 कट्ठा (तीन कट्ठा) यानि 9.375 डिसमील के समतुल्य है जिसका वार्षिक लगान अंचल कार्यालय दानापुर में, जमाबंदी संख्या भाग वर्तमान-22, पृष्ट संख्या-62 वर्ष 2022-23, जमाबंदी संख्या भाग वर्तमान-22, पृष्ट संख्या-63 वर्ष 2022-23 एवं जमाबंदी संख्या-1144 भाग वर्तमान-05, पृष्ट संख्या-93332 वर्ष 2022-23है। यह लेख्य सम्पति नगर परिषद एवं अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है:

चौहद्दी

उत्तर :- केवलपति देवी

दक्षिण :- धर्मशिला देवी पति रूप नारायण विश्वकर्मा

पूरब :- पार्ट प्लौट नं.-661

पश्चिम :- निर्मल सिंह

उक्त जमीन का चाहरदिवारी निर्मित नही है।

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं.- 159, जोन- 02 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 39,85,000/- (उन्चालीस लाख पचासी हजार) रूपया है।

अनुसूची II

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- प्राधिकार. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।

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

परिसज्जन :- पूरी बिल्डिंग की सभी दीवारें अन्दर एवं बाहर

DM DEV CONSTRUCTION PVT. LTD
Managing Director

वाल पुट्टी उसके बाद तीन कोट वेदन कोट पेन्ट बाहर से होगा।

दरवाजे :- सभी दरवाजे का चौखट लकड़ी (सखुआ) का उसपर तीन कोट इनामल पेन्ट एशियन ब्राण्ड का होगा और अन्दर का दरवाजा 32 एम.एम वाटर प्रूफ प्लाई बोर्ड जो ब्रांडेड प्लाई का होगा ।

खिड़कियाँ :- सखुआ की लकड़ी का चौखट तथा पल्ला गमहार लकड़ी का होगा जिसमें ग्लास लगा होगा अथवा खिड़की स्टील विनडो या अल्युमुनियम का होगा ग्लास के साथ।

फर्श :- मार्बल 2x2 अथवा विट्रीफाईड टाईल्स।

शौचालय :- सभी शौचालय में गर्म पानी का नल एवं डोर हाईट टाईल्स होगा किचेन एवं बाथरूम का जमीन एंटी स्कीट टाईल्स या मार्बल का होगा ।

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

रसोई घर : ग्रेनाईट ब्लैक या रेड रंग का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24'' उँचा रंगीन Glazed टाईल्स।

बिजली व्यवस्थी:- मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी. बी.सी Conduit Wiring, सभी शयन कक्ष में A.C Point Semi Mudular Switch of & Showket Havels/ Phinolex wire, Electric pannel on ground floor with adequate M.C.V Automatic change over for generator line to each flat.

Power Backup- Silent Generator. power backup for lift,, water motor and common area alongwith five watts backup in each flat.

Lift- 6 (Six) Passangers Lift.

Intercom- One set.

OM DEV CONSTRUCTION PVT. LTD
Managing Director

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: -

सत्येन्द्र कुमार
15/11/22

1. पंकज कुमार श्रीवास्तव
पिता- बीरेन्द्र मोहन श्रीवास्तव
प्रोफेसर कॉलोनी,
के.पी. रोड,
आरा - 802301
15.11.2022

शैलेन्द्र कुमार
15/11/22

बीरेन्द्र मोहन श्रीवास्तव
2
15/11/2022

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

2. बसंत कुमार शर्मा
स्व० श्री बीरेन्द्र प्र० शर्मा
पटना - 800001
15/11/2022

OM DEV CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sumitesh Kumar
15/11/22
Managing Director

विकासक का हस्ताक्षर

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

मुद्रित किया:-

(राम नगीना सिंह)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

(डा०अनिल कुमार सिन्हा ''उद्योगी'')
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.	56300/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	76800/-

Registration Fee

FEE PAID

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

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

Registering Officer
Danapur

Date: 15/11/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 15th November 2022 by Satyendra Kumar Late Pandit Satyanarayan by profession Others. Status - Executant

सत्येन्द्र कुमार
15/11/22

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:15/11/2022**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pankaj Kumar Srivastava' age '51' Sex 'M', 'Birendra Mohan Shrivastava', resident of 'Arah Bhojpur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 15/11/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 372 on pages on 290 -307, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-57 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 15/11/2022

Token No. : 19155 Year : 2022 S.No. : 18754 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 18496

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR45101651081355U
Certificate Issued Date	:	14-Nov-2022 01:27 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brpccbk09/ DANAPUR/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRPCCBK0972799797670785U
Purchased by	:	OM DEV CONSTRUCTION PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	NA
Second Party	:	OM DEV CONSTRUCTION PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	OM DEV CONSTRUCTION PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	56,300(Fifty Six Thousand Three Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	76,800 (Seventy Six Thousand Eight Hundred only)

सत्यमेव जयते

PATLIPUTRA CENTRAL CO-OPERATIVE BANK DANAPUR

OM DEV CONSTRUCTION PVT. LTD
Sumitesh Kumar 15/11/22
Managing Director

15/11/2022

15/11/22

15/11/22

Do not write or type below this line

JD 0018404342

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App 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.

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR45184905761741U
Certificate Issued Date	:	15-Nov-2022 11:09 AM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brpccbk09/ DANAPUR/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRPCCBK0973045517737573U
Purchased by	:	OM DEV CONSTRUCTION PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	OM DEV CONSTRUCTION PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	OM DEV CONSTRUCTION PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	23,400(Twenty Three Thousand Four Hundred 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.)	:	23,400 (Twenty Three Thousand Four Hundred only)

सत्यमेव जयते

PATLIPUTRA CENTRAL CO-OPERATIVE BANK DANAPUR

15/11/2022

OM DEV CONSTRUCTION PVT. LTD
Sunil Kumar
15/11/22
Managing Director

15/11/22

15/11/22

15/11/22

Do not write or type below this line

अवर निबंधन कार्यालय

JD 0018404380

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at www.shcilestamp.com or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App 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.

[redacted]

पता: आत्मज: बिरेन्द्र मोहन श्रीवास्तव, लेन इन इन्फेंट जीसस हाई स्कूल, प्रोफेसर बस्ती के जी मार्ग आरा, आरा, आरा, भोजपुर, बिहार, 802301
Address: S/O: Birendra Mohan Srivastava, lane in infant jesus high school, professor colony K G road ara, ara, Arrah, Bhojpur, Bihar, 802301

Print Date: 10/02/2022

AADHAAR

2145 8854 8329

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

[redacted]

Issue Date: 13/02/2015

पंकज कुमार श्रीवास्तव
Pankaj Kumar Srivastava
जन्म तिथि / DOB : 10/12/1971
पुरुष / Male

2145 8854 8329

मेरा आधार, मेरी पहचान

पंकज कुमार श्रीवास्तव
15.11.22

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Serial No. 12482 1

Deed No. 12234

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **02/11/2017** by **Lalita Devi**
A stamp duty of Rs. **102000**/- 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. **12234** in Book No. **1**, Volume No. **226** on pages from **142** to **156** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **35** / Year **2017**

Signature with Date
(**Vinay Kumar Prasad**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 02/11/2017 Token No: 13117 /2017

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डिवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 02/11/2017 ई. को **श्रीमती ललीता देवी** धर्मपत्नि स्व0 बच्चु प्रसाद सिन्हा, साकिन वो पोस्ट– ढ़ेउसा, थाना– शेखपुरा, जिला– मुंगेर, वर्तमान पता– ललीता पैलेस 43,

गुरू सहाय लाल नगर, आशियानानगर, पटना–800025, 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.N-9852539599

एवं

ओमदेव कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0 पटना, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या– U45200BR2004PTC010966 जिसका निबंधित कार्यालय ए–20 आनन्दपुरी पश्चिमी बोरिंग कैनाल रोड, थाना– एस0 के0 पुरी, जिला– पटना, द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री सुमितेश कुमार** पिता श्री राम विलास मेहता, ए–20 आनन्दपुरी पश्चिमी बोरिंग कैनाल रोड, थाना– एस0 के0 पुरी, जिला– पटना, 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 हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ ।

यह कि जमीन मालिक **मौजा– हरदासपुर, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 38, तौजी नं0– 5167, खाता नं0– 25, सर्वे प्लौट नं0– 661 में एराजी 17 डीसमल भूमि** जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य **मो0 51,00,000/– रूपया (एकावन लाख रूपया)** मात्र है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में हैं । जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है ।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पति को जमीन मालिक ने एक किता वसीका दिनांक 01–10–1982 ई0 को नविस्ते श्री राजाराम मिस्त्री वल्द स्व0 रघुनन्दन मिस्त्री साकिन– हरदासपुर, थाना– दानापुर, जिला– पटना से बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 30, पेज नं0– 507 से 510, वसीका नं0– 5630 निबंधन कार्यालय दानापुर है। बैय

खरीदगी के रोज से ही जमीन मालिक उक्त जायदाद को अपने कब्जा दखल वो अधिकार में रखकर उपभोग करते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं ।

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 बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर **दानापुर नगर परिषद/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 हैं कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

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

5. .यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **दानापुर नगर परिषद/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 इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का **50 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 शर्तों और बन्धंनों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बंधनों 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 **दानापुर नगर परिषद** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान **दानापुर नगर परिषद / संबंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों में अगर हो तो जमीन मालिक एवं विकासक अपने हस्ताक्षर से जमा कर सकते हैं 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 **दानापुर नगर परिषद / 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 2 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का** कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **दानापुर नगर परिषद / संबंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

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। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले

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

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

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

15. यह कि 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 **दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो 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 हैं 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 डेवेलपर जमीन सही होने पर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ समेंम पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं समेंम 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 प्राप्तियॉ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं ।

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. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद दानापुर निजामत/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 **दानापुर नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :–

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

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी 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 मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

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

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक 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 बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त 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 ।

17. 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 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।

18. 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 प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

19. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"ललीता पैलेस"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **दानापुर नगर परिषद/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।

20. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं 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 हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

22. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीनमालिक 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।

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

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

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

26. प्रस्तावित इमारत **दानापुर नगर परिषद** 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 हैं 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– हरदासपुर, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 38, तौजी नं0– 5167, खाता नं0– 25, सर्वे प्लौट नं0– 661 में एराजी 17 डीसमल है** । जमाबन्दी नं0– 1124 सन् 2010–2011 पर जमीन मालिक का नाम दर्ज है। यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन तथा जिला निबंधन कार्यालय– पटना, क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है ।

चौहद्दी

उत्तर : सहायक रास्ता ।

दक्षिण : राम प्रसाद चौधरी ।

पूरब : नहर ।

पश्चिमः गोविन्द प्रसाद ।

अनुसूची– II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :– पी.आर.डी.ए./**दानापुर नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा ।

civil कार्यः–पी.आर.डी.ए./पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, छड़ सोन बालू एवं मसाला ।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

दरवाजे :– दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट, कपूरशाल तथा दरवाजे का पल्ला उच्च कोटि के प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा ।

खिड़कियॉं :– (अलमुनियम सलाइड रिफलेक्टिव ग्लास) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियॉं ।

फर्श :– विटरीफाइड टाइल्स ब्रान्डेड उच्च क्वालिटि का होगा ।

शौचालय :— मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद हस्नंमक टाइल्स 7′ की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :— ग्रनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24′′ उँचा रंगीन हस्नंमक टाइल्स।

बिजली व्यवस्थाः—मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में । .C. प्वाइंट।

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 तॉबे का तार होगा।

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है ।

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:– Dhananjay Kumar

1. DHANANJAY KUMAR
S/O Late Dr. B. P. Sinha,
43, G. S. L. Nagar,
Ashiana Nagar,
Patna – 25 02/11/2017

ललिता देवी
02/11/2017
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

SK Sinha

2. SANJAY KUMAR SINHA
S/O Late Dr. B. P. SINHA
P-301, VRINDAVAN HEIGHTS
20A, VRINDAVAN GARDEN
Sahibabad - 201005
GHAZIABAD
02/11/2017

Sumitesh Kumar
02/11/2017
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

दस्तावेज जाँचा
2/11/17
हस्ताक्षर

Drafted by
Badri lal L.N. 61/02
Danapur

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	102000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	122500/-

Registration Fee

FEE PAID

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

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

Date: 02/11/2017

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 02nd November 2017 by Lalita Devi W/O Late Bachchu Prasad Sinha by profession House Wife. Status - Executant

ललिता देवी
2/11/17

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:02/11/2017**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Dhananjay Kumar' age '45' Sex 'M', 'S/O Bachchu Prasad Sinha', resident of 'Timul Quarter, Timul, Paigambarpur Kolhua, Muzaffarpur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 02/11/2017

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 226 on pages on 142 -156, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-35 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय

Date : 02/11/2017

Registering Officer
Danapur

Token No. : 13117 Year : 2017 S.No. : 12482 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 12234

11/2/2017

Scanned by:......

Checked by

भारत सरकार
Government of India

धनञ्जय कुमार
Dhananjay Kumar

जन्म तिथि / DOB: 22/06/1972
पुरुष / Male

6471 9965 0300

आधार - आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

आधार

पता: S/O: बच्चू प्रसाद सिन्हा
तिमुल क्वॉर्टर, तिमुल
पोस्ट- कोल्हुआ पैगम्बरपुर
पैघम्बरपुर कोल्हुआ, पी. कोल्हुआ
मुजफ्फरपुर, बिहार, 843108

Address: S/O: Bachchu Prasad Sinha, House/Bldg./Apt.: timul quarter, Street/Road/Lane: timul, Area/Locality/Sector: post- kolhua paigambarpur, Village/Town/City: Paighambarpur Kolhua, District: Muzaffarpur, P.O.: P.

6471 9965 0300

1947
1800 300 1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in

पहचान

Dhananjay Kumar

2/11/17

दानापुर