Serial No. 7864 Circle:-:Phulwari Sharif 280020190708020 Book No. :- 1 Deed No. 7727

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	**IN-BR04121576113559R**
Certificate Issued Date	:	08-Jul-2019 12:41 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0104597716442017R
Purchased by	:	MODERNVILLA CONSTRUCTION INDIA PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	MODERNVILLA CONSTRUCTION INDIA PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	MODERNVILLA CONSTRUCTION INDIA PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	2,46,000(Two Lakh Forty Six Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	26,025 (Twenty Six Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	2,72,525 (Two Lakh Seventy Two Thousand Five Hundred And Twenty Five only)

Stock Holding Corporation of India Ltd. * PATNA *

Serial No. 7864 Deed No. 7727

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **08/07/2019** by **Ram Binod Singh**
A Stamp Duty of Rs. **246000**/- and other Fees of Rs. **26525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **7727** in Book No. **1**, Volume No. **179** on pages from **241** to **258** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **27** / Year **2019**

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

Date: 26/07/2019

Token No: 7974 /2019

SCANNED BY

Modernvilla Construction India Pvt Ltd.
Director

Do not write or type below this line

SR 0003048553

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

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 08/07/2019 को (1) **श्री राम विनोद सिंह** पिता का नाम स्व. रामवृक्ष सिंह, मो० नं० 9472453500.

(2) **श्री मनोज कुमार**, मो०नं०

(3) **श्री दीपक कुमार सिंह** दोनों के पिता का नाम श्री राम विनोद सिंह, सभी निवासी ग्राम- भोगीपुर, पोस्ट- मित्तनचक, थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय,जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमे प्रथम पक्ष कहा गया है। मो० नं० 9472453500.

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

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

District Registry Office,Patna

Token Number 7974 | Reg. Year 2019 | Serial Number 7864 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Kumar Gaurav(Dir)					
Sig. Kumar Gaurav 08/07/19						
Executant	Deepak Kumar Singh					
Sig. Deepak Kumar Singh 8/7/2019						
Executant	Manoj Kumar					
Sig. Manoj Kumar 08/07/2019						
Presented By	Ram Binod Singh					
Sig. Ram Binod Singh 8/7/2019						

	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Ram Binod Singh						
Sig. Ram Binod Singh 8/7/2019							
Identified By	Sagar						
Sig. Sagar 8/7/19							

आदेशानुसार पक्षकारों द्वारा दिखायी गयी आवासीय परती भूमि का स्थल जाँच किया मौजा- मंगीपुर थाना गौरीचक खाता नं० 26, प्लॉट नं० 303, ~~रकबा = 1 (एक कट्ठा)~~ ... अन्य विवरणी दस्तावेज के अनुसार पाया गया, आवासीय, परती एवं सड़क ... पर स्थित पाया। रकबा = 35 डी०...

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
लिपिक, जिला निबंधन कार्यालय पटना

19-7-2019

Ram Binod Singh
8/7/19

एवं

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd. having its Office at 502, Ratanshree Apartment, Kidwaipuri, Patna जिसका CIN No. U74900BR2014PTC022645 द्वारा निदेशक ***कुमार गौरव*** पिता का नाम श्री उमा शंकर प्रसाद श्रीवास्तव, निवासी महल्ला- अशोक नगर, रोड नं.-8सी, कंकड़बाग, थाना- कंकड़बाग, 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।

Mob. No. 9386592661.

यह कि जमीन मालिक का आवासीय परती भूमि जो मौजा- भोगीपुर, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, बाद थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना के थाना नं.- 104 (एक सौ चार), तौजी बिहार सरकार, खाता नं. 26 (छब्बीस), सर्वे प्लौट नं. 303 (तीन सौ तीन) में कुल एराजी- 35 डिसमिल पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिक की मौरूषी सम्पति है जो सर्वे खतियान में खाता संख्या- 26 प्लौट संख्या- 303 एराजी- 1 एकड़ 39 डिसमील जमीन इमरीत महतो वो मन्नु महतो पेसरान शिव सहाय महतो वो आनन्दी लाल महतो वल्द भगीरत महतो, कौम-कुरमी, बहिस्से बराबर दर्ज है। सभी खतियानी रैयत आपस में बंट गये, जिसके अनुसार लेख्य सम्पति आनन्दी लाल महतो के हिस्से में मिली, अपने हिस्से में मिली सम्पति पर आनन्दी लाल महतो स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे एक मात्र पुत्र रामवृक्ष सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद में रामवृक्ष सिंह भी अपने पीछे दो पुत्र रामजतन सिंह एवं राम बिनोद सिंह (जमीन मालिक) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। सभी पट्टिदारों में आपसी खानगी बंटवारा

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

हुआ, जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ राम बिनोद सिंह के हिस्से में मिली, जिसपर राम विनोद सिंह अपने दो पुत्र मनोज कुमार एवं दीपक कुमार सिंह के साथ स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है तथा दाखिल खारिज कराकर जमाबंदी संख्या- 87 पर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन 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 बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

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

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष 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।

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

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

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

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

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

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

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते 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 सुनिश्चित करेंगे जो 2.5 से कम नहीं होगा, और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी./पी. एम.ए. (पटना महानगर प्राधिकार)** को भेजी जाएगी।

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

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **पी.एम.सी./पी.एम.ए. (पटना महानगर 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 (दो वर्ष छह 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 सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा (RERA) रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जाएगी, लेकिन विकासक सरकार द्वारा नक्शा पास होने की तिथि से जितनी जल्द हो सके नक्शा पास करार लेंगे किसी तरह का टाल मटोल नहीं करेंगे।

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

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र किसी बैंक या वित्तीय संस्थान में 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।

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

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम. सी./पी.एम.ए. (पटना महानगर 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,

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

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

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

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

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

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

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

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

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 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.सी./पी.एम.ए. (पटना महानगर प्राधिकार)** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं, परन्तु द्वितीय पक्ष को प्राप्त हिस्से का पाँच प्रतिशत हिस्सा प्रथम पक्ष को देना होगा।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त 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

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

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 है।

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

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय 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 है 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।

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

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"Modernvilla Construction (India) Pvt. Ltd."** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"SHREE RAM ENCLAVE"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.

Director

वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी./पी.एम.ए. (पटना महानगर 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।

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

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

23. **पी.एम.सी./पी.एम.ए. (पटना महानगर प्राधिकार)/रेरा** एवं अन्य प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर जमीन मालिक को 37वें (सैतीस) माह से 50,000/- रूपया प्रतिमाह हर्जाना भुगतान करना होगा तथा जो भवन पूर्ण होने तथा जमीन मालिक के हिस्से को सुपूर्द करने तक प्रभावी रहेगा।

24. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष,

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

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

25. डेवेलपर **पी.एम.सी./पी.एम.ए. (पटना महानगर प्राधिकार/रेरा)** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

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

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

28. यह कि केन्द्र सरकार, बिहार सरकार एवं रेरा इत्यादि द्वारा जो भी कर निर्धारण एवं विकास से संबंधित जो भी कर लगाया जाता है उसकी भुगतान करने की जिम्मेवारी दोनो पक्ष की होगी जो अपने-अपने हिस्से के अनुसार प्रत्यक्ष एवं अप्रत्यक्ष रूप से करेंगे।

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

30. यह कि द्वितीय पक्ष अनुसूचि-1 में वर्णित प्लौट के अलावे पीछे के अन्य प्लौट (भूमि) पर किसी दूसरे भूस्वामी से एकरारनामा के आधार पर विकास हेतु लिया जायेगा तो संबंधित भवन के प्रस्तावित नक्शे के आधार पर द्वितीय पक्ष को प्राप्त हिस्से का 5 (पाँच) प्रतिशत हिस्सा प्रथम पक्ष का होगा।

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

31. यह कि विल्डर के द्वारा कॉमन क्षेत्र के लिए प्रकाश, पानी आपूर्ति, नाली, मल मुत्र निस्तारण, बोरिंग एवं पम्प की सुविधा प्रादान की जायेगी। इसके अलावे विद्युत एवं जेनेरेटर द्वारा विद्युत सप्लाई अन्य सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध करायेंगे।

32. यह कि द्वितीय पक्ष डेवेलपर पूर्ण रूप से भवन निर्माण होने के पश्चात् फ्लैट धारकों की सहमति से एक प्रबंध समिति का गठन करेंगे। सभी फ्लैटों में जलापूर्ति भवन, भवन के सामुहिक क्षेत्र तथा सिढ़ीयाँ, बरामदा इत्यादि सफाई, सामुहिक क्षेत्र में विद्युत अपूर्ति के लिए बिल भुगतान, सुरक्षा एवं सामुहिक कार्यो के देख-रेख और इसके लिए सभी फ्लैटधारी समिति द्वारा निर्धारित राशि का भुगतान करेंगे।

33. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह सहमति बनी कि बहुमंजिली ईमारत में उपरी छत या अन्य सार्वजनिक जगहों पर किसी प्रकार का वाणिज्यिक या अन्य उपयोग हेतु किराया पर दिया जाता है तो उसका किराया भूखंड स्वामी तथा द्वितीय पक्ष विकासकर्ता के उपरोक्त हिस्से के अनुसार होगा। फ्लैट के खरीदारगण एवं अन्य कोई दावा नहीं करेगा।

34. यह कि वर्णित भूमि पर भवन निर्माण से संबंधित किसी भी तरह का दण्ड, सजाया, जूर्माना, हर्जाना, बीमा मुआवजा से निपटारे की पूरी जबावदेही द्वितीय पक्ष विकासक की है और होगा।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो 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- भोगीपुर, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, बाद थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना के थाना नं.- 104 (एक सौ चार), तौजी बिहार सरकार, खाता नं. 26 (छब्बीस), सर्वे प्लौट नं. 303 (तीन सौ तीन) में कुल एराजी- 35 डिसमिल है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय फुलवारीशरीफ तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रानतर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रूपये अलावे शेष अंचलाधिकारी सम्पतचक के माध्यम से

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

जमाबंदी संख्या- 87 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर	:-	सर्वे प्लौट नं. 305
दक्षिण	:-	सहायक सड़क
पूरब	:-	सर्वे प्लौट नं. 307 क्षेत्रपति शिवाजी ग्रीन्स
पश्चिम	:-	सर्वे प्लौट नं. 303 का अंश हाल दीगर खरीदार

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2014 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 156, जोन-2** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,22,50,000/- (एक करोड़ बाईस लाख पचास हजार) रूपया है।

अनुसूची-II

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- आर.सी.सी. पाईलिंग भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार

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

परिसज्जन :-अन्दर के क्षेत्र एवं बाहर के क्षेत्र में वालपुटी एवं बाहर से वेदर कोट पेंट से पुती होंगी।

दरवाजे :- Water proof (ISI) एवं उच्चतम क्वालिटी का, 32mm मोटा फैक्ट्री निर्मित फ्लस डोर चैनल फ्लैट का मुख्य दरवाजा लेमिनेटेड होगा।

खिड़कियाँ :- एल्युमिनियम की खिड़की

फर्श :- Vitrified Tiles. (Branded)/Marble.

शौचालय:- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान हिन्डवेयर/पेरीवेयर बेसीन, नल जगुआर/सोमानी या ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

कॉमन प्लेस:-सीढ़ी पर granite/Marble.

पार्किंग :- Cragy फ्लोरिंग

रसोई घर:-ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 36'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.

Director

विद्युतः- मॉडुलर स्वीच के साथ एंकर/हेवेल्स या उच्च क्वालिटी के तार। सभी रूम में ए.सी., टी.वी.,टेलीफोन एवं सी.सी. का प्वाईट होगा।

अन्य :- लिफ्ट उच्चतम क्वालिटी का ब्रांडेड, जनरेटर उच्चतम क्वालिटी का ब्रांडेड ।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है लेकिन यह दोनों पक्षों की सहमति से होगा।

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

गवाहगण:-

1. Sagar S/O P.K. Sinha E/100, P.C. Colony Kankarbagh Patna-20

2. सुशील कुमार पाण्डेय पिता-ब्रजनाथ पाण्डेय ग्राम-मलपुरा, पो+थाना-कटेयाँ जिला-गोपालगंज (बिहार) 841437 08-07-2019

1. Ram [illegible] 8/7/19.

2. Manoj Kumar 08/07/2019

3. Deepak Kumar Singh 8/7/2019

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.

Kumar [illegible] 08/07/19

Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

मुद्रित किया:-

(संजीव कुमार)

अधिवक्ता,

पंजीयन संख्या-245/13.

समाहरणालय अधिवक्ता संघ, पटना।

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

जाँच लिपिक

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 246000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	272525/-

Registration Fee

FEE PAID									
A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	26025

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26525

Registering Officer
Patna

Date: 08/07/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 08th July 2019 by Ram Binod Singh Late Rambriksn Singh by profession Others. Status - Executant

Ram Binod Singh
8/7/2019

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:08/07/2019**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sagar' age '34' Sex 'M', 'Pradeep Kumar Sinha', resident of 'E/100,p.C Colony,kankarbagh,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 08/07/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 179 on page no. 241 to 258 for the year 2019 and stored in CD Volume No. 27 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार
SCORE 4.1

Date : 26/07/2019

Registering Officer
Patna

Token No. : 7974 Year : 2019 S.No. : 7864 SCORE Ver.4.1 Deed No. : d No. :

DEED NO: 7727

रकबा = 35डि०

रकबा = 1 (एक (एक) 9 39 (उनचालिस) डि० आवासीय परती के सम्पर्क सड़क पर स्थित पाया।

क्रेता
कुमार गौरव

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
लिपिक, जिला निबंधन कार्यालय

19-7-2019

(1)

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

राम बिनोद सिंह
Ram Binod Singh
जन्म तिथि/ DOB: 13/05/1943
पुरुष / MALE

3019 3140 6495

आधार-आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
संबोधित: लेट राम बृक्ष सिंह, ईस्ट लालजी टोला, गाँधी मैदान, देवी स्थान के पास, फुलवारी, पटना, बिहार - 800001

Address:
S/O: Late Ram Briksha Singh, east lalji tola, gandhi maidan, near devi sthan, Phulwari, Patna, Bihar - 800001

3019 3140 6495

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

Ram Binod Singh
8/7/18

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

मनोज कुमार
Manoj Kumar
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1968
पुरुष / Male

7804 3633 8614

आधार – आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता: S/O राम विनोद सिंह, क्वा.न०-३१५७, सेक्टर-१२ बी, बोकारो स्टील सिटी, बोकारो, झारखण्ड, 827012

Address: S/O Ram Vinod Singh, Q.No-3157, Sector-12 B, Bokaro Steel City, Bokaro, Jharkhand, 827012

1947
1800 180 1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in | P.O. Box No.1947, Bengaluru-560 001

Manoj Kumar
08/07/2019

भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र
ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD

RBL0111716

निर्वाचक का नाम : दीपक कुमार सिंह

Elector's Name : Dipak Kumar Singh

पिता का नाम : राम विनोद सिंह

Father's Name : Ram Vinod Singh

Sex / लिंग : Male/ पुरुष

जन्म तिथि
Date of Birth X X X X 1 9 6 9

RBL0111716

पता : ८४,भोगीपुर,
शहर/गाँव - भोजीपुर,
अंचल - सम्पतचक,
जिला - पटना - ८०४४५३

Address : 84,Bhogipur,
Town/Vill - Bhojipur,
Anchal - Sampatachak,
Distt - Patna - 804453

दिनांक / Date : 22/02/2009

१८५, फतुहा निर्वाचन क्षेत्र के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर की अनुकृति

Facsimile Signature of Electoral Registration Officer
185,FATUHA Constituency

पता बदलने पर,नये पते पर अपना नाम निर्वाचक नामावली में दर्ज कराने तथा उस पते पर इसी नम्बर का कार्ड पाने के लिए सम्बंधित फॉर्म में यह कार्ड नम्बर अवश्य लिखें

In case of change in address, mention this Card No. in the relevant Form for including your name in the roll at the changed address and to obtain the card with same number.

Dipak Kumar Singh
8/7/2019

CamScanner

भारत सरकार
Government of India

सागर
Sagar
जन्म तिथि/DOB: 25/12/1986
पुरुष/ MALE

7624 3943 8392

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
S/O प्रदीप कुमार सिन्हा, E/100, पी.सी. कॉलोनी,
कंकड़बाग, पटना,
बिहार - 800020

Address:
S/O Pradeep Kumar Sinha, E/100, P.C.
Colony, Kankarbagh, Patna,
Bihar - 800020

7624 3943 8392

Sagar
08-07-2019

पहचान

CamScanner

भारत सरकार
Government of India

कुमार गौरव
Kumar Gaurav
जन्म तिथि/DOB: 26/01/1986
पुरुष/ MALE

5072 7244 3292

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

Address:
S/O Uma Shankar Prasad Srivastava, ashok nagar, road no-8/C, kankarbagh, patna, Ashok Nagar, Patna, Bihar - 800020

पता:
S/O उमा शंकर प्रसाद श्रीवास्तव, अशोक नगर, रोड नो-८/सी,कंकरबाग, पटना, अशोक नगर, पटना, बिहार - 800020

5072 7244 3292

Kumar Gaurav
08-07-2019

Serial No. 7864 Circle:-Phulwari Sharif Book No. :- 1 Deed No. 7727

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	: IN-BR04121578113558R
Certificate Issued Date	: 08-Jul-2019 12:41 PM
Account Reference	: SHCIL (FI)/ bnshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	: SUBIN-BRBRSHCIL01046977164420179
Purchased by	: MODERNVILLA CONSTRUCTION INDIA PVT LTD
Description of Document	: Not Applicable
Property Description	: Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	: 0 (Zero)
First Party	: Not Applicable
Second Party	: MODERNVILLA CONSTRUCTION INDIA PVT LTD
Stamp Duty Paid By	: MODERNVILLA CONSTRUCTION INDIA PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	: 2,46,000(Two Lakh Forty Six Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	: 26,025 (Twenty Six Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	: 500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	: 2,72,525 (Two Lakh Seventy Two Thousand Five Hundred And Twenty Five only)

Serial No. 7864

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

This document was presented for registration on **08/07/2019** by **Ram Binod Singh**
A Stamp Duty of Rs. **246000**/- and other Fees of Rs. **26525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **7727** in Book No. **1**, Volume No. **179** on pages from **24**... to **258** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **27** / Year 2019

Date: 25/07/2019 Token No. 7974 /2019

Signature and Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

SCANNED BY

Do not write or type below this line

0003048553

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 08/07/2019 को (1) **श्री राम विनोद सिंह** पिता का नाम स्व. रामवृक्ष सिंह, मो० नं० 9472453500.
(2) **श्री मनोज कुमार**, मो०नं०
(3) **श्री दीपक कुमार सिंह** दोनों के पिता का नाम श्री राम विनोद सिंह, सभी निवासी ग्राम- भोगीपुर, पोस्ट- सिमरचक, थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय,जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक विधिक उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। मो० नं० 9472453500.

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

District Registry Office,Patna
Token Number 7974 Reg. Year 2019 Serial Number 7864 Deed Number

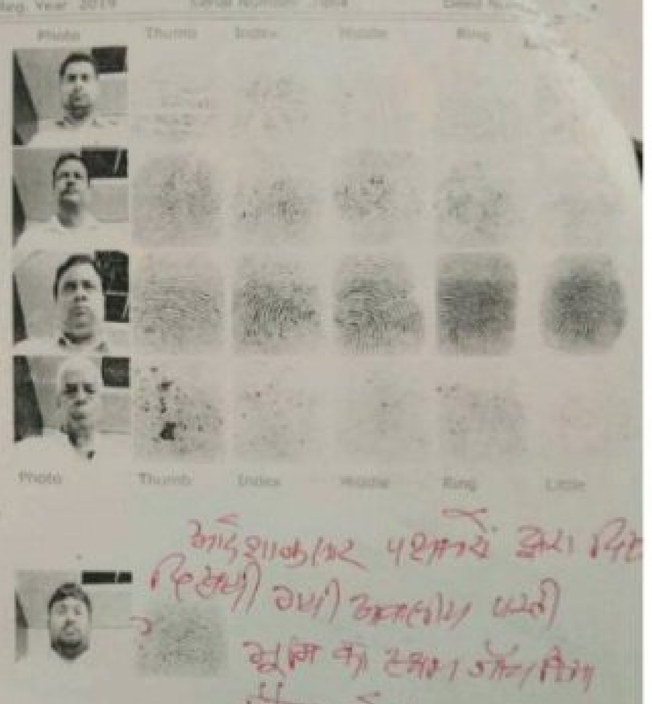

Photo Thumb Index Middle Ring Little

19-7-2019

एवं

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd. having its Office at 502, Ratanshree Apartment, Kidwaipuri, Patna जिसका CIN No. U74900BR2014PTC022645 द्वारा निदेशक **कुमार गौरव** पिता का नाम श्री उमा शंकर प्रसाद श्रीवास्तव, निवासी महल्ला- अशोक नगर, रोड नं.-सभी, कंकड़बाग, थाना- कंकड़बाग, 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 है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

Mob. No. 9386592661.

यह कि जमीन मालिक का आवासीय परती भूमि जो मौजा- भोगीपुर, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, बाद थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना के थाना नं.- 104 (एक सौ चार), तौजी बिहार सरकार, खाता नं. 26 (छब्बीस), सर्वे प्लौट नं. 303 (तीन सौ तीन) में कुल एराजी- 35 डिसमिल पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I मे वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिक की मौरूषी सम्पत्ति है जो सर्वे खतियान में खाता संख्या- 26 प्लौट संख्या- 303 एराजी- 1 एकड़ 39 डिसमील जमीन इमरीत महतो वो मन्नु महतो पेसरान शिव सहाय महतो वो आनन्दी लाल महतो वल्द भगीरत महतो, कौम-कुरमी, बहिस्से बराबर दर्ज है। सभी खतियानी रैयत आपस में बंट गये, जिसके अनुसार लेख्य सम्पत्ति आनन्दी लाल महतो के हिस्से में मिली, अपने हिस्से में मिली सम्पति पर आनन्दी लाल महतो स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे एक मात्र पुत्र रामवृक्ष सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद में रामवृक्ष सिंह भी अपने पीछे दो पुत्र रामजतन सिंह एवं राम विनोद सिंह (जमीन मालिक) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। सभी पट्टिदारो में आपसी खानगी बंटवारा

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

हुआ, जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पत्तियाँ राम विनोद सिंह के हिस्से में मिली, जिसपर राम विनोद सिंह अपने दो पुत्र मनोज कुमार एवं दीपक कुमार सिंह के साथ स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है तथा दाखिल खारिज कराकर जमाबंदी संख्या- 87 पर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

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

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षो की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I मे वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनो पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **पी.एम.सी./पी.एम.ए. (पटना महानगर प्राधिकार)** या अन्य संबंधित सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध मे इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने मे किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

---

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I मे 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 **पी.एम.सी./पी.एम.ए. (पटना महानगर प्राधिकार)** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से मे जमीन मालिक का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि मे होगा।
6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत मे 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 बन्धणो के साथ अंकित किया गया।
8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तों और बन्धणो पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I मे 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 जिसमे किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानो जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect को नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे जो 2.5 से कम नहीं होगा और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी./पी.एम.ए. (पटना महानगर प्राधिकार)** को भेजी जाएगी।
10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी./पी.एम.ए. (पटना महानगर प्राधिकार)** और कोई अन्य प्राधिकारी अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।
11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **पी.एम.सी./पी.एम.ए. (पटना महानगर 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 (दो वर्ष छह 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 सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा (RERA) रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जाएगी, लेकिन विकासक सरकार द्वारा नक्शा पास होने की तिथि से जितनी जल्द हो सके नक्शा पास करा लेंगे किसी तरह का टाल मटोल नहीं करेंगे।
13. यह कि मालिक सहमत है और बचनबद्ध 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 अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिससे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा।

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र किसी बैंक या वित्तीय संस्थान में 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/फ्लैटो 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 जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।
नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।
16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।
17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी./पी.एम.ए. (पटना महानगर प्राधिकार)** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को उपरोक्त जैसे सभी कार्य (acts, deeds,

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

---

matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमे खास बातें निम्नवत है :-
A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, बचनबद्धता 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, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।
E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।
F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका अग्रिम 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 सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

CamScanner