Serial No. 1484 Circle:-:Phulwari Sharif Book No. :- 1 Deed No. 1324

Serial No. 1484 Deed No. 1324

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

This document was presented for registration on **21/02/2017** by **Sudha Devi**
A stamp duty of Rs. **372000**/- and other fees of Rs. **26525**/- 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. **1324** in Book No. **1**, Volume No. **30** on pages from **569** to **586** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **5** / Year **2017**

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

Date: 21/02/2017 Token No: 1546 /2017

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director
21/02/2017

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

SCANNED BY
(SHASHI BHUSHAN PATHAK)
OPERATOR

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक **21.02.2017** को **(1) श्रीमती सुधा देवी** पति का नाम श्री भूषण सिंह उर्फ भूषण प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम- चिपुरा कलां, थाना- फुलवारीशरीफ, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, सम्प्रति निवासी- राजेन्द्र नगर, रोड नं.-13बी., थाना- बहादुरपुर, जिला- पटना, **(2) श्रीमती निर्मला सिन्हा** पति का नाम श्री शशिभूषण सिंह, निवासी ग्राम- खाजपुरा, थाना- गर्दनीबाग, हाल थाना- हवाई अड्डा, जिला- पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके

Nirmala Sinha
21/2/17

सुधा देवी
21.2.17

District Registry Office,Patna

Token Number 1546 | Reg. Year 2017 | Serial Number 1484 | Deed Number 1324

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Kumar Gaurav (Dir)						
Executant	Nirmala Sinha						
Presented By	Sudha Devi						
Executant	Sudha Devi	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Identified By	Sagar						

Sig. (Claimant) Kumar Gaurav 21/02/17

Sig. (Executant) Nirmala Sinha 21/2/17

Sig. (Presented By) 21.2.17

Sig. (Executant)

Sig. (Identified By) Sagar 21/2/17

SCORE Ver.4.0

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Biometric Captured By 2800sop021



उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।
मो. नं. 9835640858.

एवं

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd. having its Registered Office at 502, Ratanshree Apartment, Kidwaipuri, Patna जिसका CIN No. U74900BR2014PTC022645 है 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।मो०नं०-9386592661.

यह कि जमीन मालिक 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. 34 (चौतीस), सर्वे प्लौट नं. 309 (तीन सौ नौ) में कुल एराजी- 53 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 सम्पति जमीन मालिकगण की स्वयं अर्जित संपति है जिसे जमीन मालिक संख्या-1 श्रीमती सुधा देवी ने एक निबंधित वसीका द्वारा एराजी- 26.5 डिसमील जमीन दिनांक 22.08.2009 को श्रीमती सरस्वती देवी पति का नाम स्व. नित्यानन्द सिंह, निवासी ग्राम- मित्तनचक, थाना- फुलवारीशरीफ, बाद थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना से क्रय की है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या- 261, सी. डी.-41/2009, पृष्ठ संख्या-221 से 228 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 16254/2009 द्वारा दिनांक 22.08.2009 को हुआ है। जिसमें भूलवश खाता संख्या-37 के जगह 34 लिखा गया था, सही खाता संख्या-37 का सुधार विलेख दिनांक 19.05.2015 को निष्पादित किया गया जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 108, सी.डी.-17/2015, पृष्ठ संख्या- 83 से 93 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 4479/2015 द्वारा हुआ है के माध्यम से सुधार

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

Nirmala Sinha
21/2/17

सुधा देवी
21.2.17

किया गया। लेकिन पुनः खाता एवं प्लौट नम्बर गलत होने के कारण एक निर्विवाद बिक्रय विलेख के माध्यम से सुधार विलेख दिनांक 24.11.2016 को निबंधित किया गया, जिसका निबंधन जिला निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 285, सी.डी.-43/2016, पृष्ठ संख्या- 52 से 63 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 12030/2016 द्वारा हुआ है।

जमीन मालिक संख्या- 2 श्रीमती निर्मला सिन्हा ने एराजी- 26.5 डिसमील जमीन एक निबंधित वसीका द्वारा दिनांक 22.08.2009 को श्रीमती सरस्वती देवी पति का नाम स्व. नित्यानन्द सिंह, निवासी ग्राम- मित्तनचक, थाना- फुलवारीशरीफ, बाद थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना से क्रय की है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या- 261, सी.डी.-41/2009, पृष्ठ संख्या- 229 से 236 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 16255/2009 द्वारा दिनांक 22.08.2009 द्वारा हुआ है, जिसमें भूलवश खाता संख्या-37 के जगह 34 लिखा गया था, सही खाता संख्या-37 का सुधार विलेख दिनांक 19.05.2015 को निष्पादित किया गया जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 108, सी.डी.-17/2015, पृष्ठ संख्या- 73 से 82 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 4478/2015 द्वारा हुआ है के माध्यम से सुधार किया गया। तब से सभी जमीन मालिक अपनी-अपनी अर्जित सम्पति पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहती हुई दाखिल खारिज कराकर जमाबंदी संख्या क्रमशः 556, 555, 553 एवं 554 पर सरकार को लगान भुगतान करते चले आ रहे है, लेकिन पुनः खाता एवं प्लौट नम्बर गलत होने के कारण एक निर्विवाद बिक्रय विलेख के माध्यम से सुधार विलेख दिनांक 24.11.2016 को निबंधित किया गया, जिसका निबंधन जिला निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 285, सी.डी.-43/2016, पृष्ठ संख्या- 40 से 51 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 12029/2016 द्वारा हुआ है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि दोनों जमीन मालिक ने संयुक्त रूप से एक बहुमंजिला भवन निर्माण हेतु दिनांक 29.01.2016 को एक विकास एकरारनामा किया था, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 35, सी.

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director
21/02/2017

Nirmala Sinha
21/2/17

21.2.17

डी.-5/2016, पृष्ठ संख्या- 191 से 210 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 1489/2016 द्वारा हुआ है। परन्तु उक्त वसीका में कुछ भूल हो जाने के कारण यह विकास एकरारनामा उक्त दोनों जमीन मालिक की जमीन का पुनः विकास एकरारनामा किया जा रहा है, और भवन निर्माण में मिलने वाले क्षेत्र एवं दोनों जमीन मालिक के हिस्से की जमीन में या जमीन मालिक को मिलने वाले हिस्से में कोई परिवर्तन नहीं किया गया है केवल उक्त भूल का सुधार हेतु यह विलेख का निष्पादन किया जा रहा है। जमीन मालिक किसी भी तरह का अतिरितक्त निर्माण में हिस्सा का दावा भविष्य में नहीं करेंगे।

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

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **पी.एम.सी./नगर परिसद/ नगर पंचायत** 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

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director
21/02/2017

Nirmala Sinha
21/2/17

21.2.17

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./सक्षम प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 45 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 55 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 45 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

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

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

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते 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 जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी.** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी.**

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director

Nirmala Sinha
21/2/17

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.** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो भवन निर्माण की समय सीमा **4 वर्ष (चार वर्ष)** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी, लेकिन विकासक सरकार द्वारा नक्शा पास शुरू होने की तिथि से तीन से छह माह के अन्दर नक्शा पास करा लेंगे, अगर निर्धारित अवधि 54 माह पूर्ण होने पर जमीन मालिक का हिस्सा नहीं सुपूर्द करने पर विकासक को 55वें माह से प्रति माह मो. 1,00,000/- (एक लाख) रूपये का हर्जाना कुल हिस्से का भूस्वामियों को भुगतान करना होगा जो भवन पूर्ण होने तथा जमीन मालिक के हिस्से को सुपूर्द करने तक प्रभार्य होगा।

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

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director
21/02/2017

Nirmala Sinha
21/2/17

21.2.17

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 45 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 55 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 यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 45 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।

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 **पी.एम. सी./नगर परिषद/नगर पंचायत** 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

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director
21/02/2017

Nirmala Sinha
21/2/17

21.2.17

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

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director
21/02/2017

Nirmala Sinha
21/2/17

21.2.17

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, और इस विलेख के जमीन मालिक उक्त परियोजना में बने स्वीमिंगपुल, गार्डेन एरिया एवं परती कॉमन एरिया का लाभ उठा सकेंगे, जिसमें उक्त जमीन मालिक एवं विकासक को कोई आपत्ति नही होगी। साथ ही इस विलेख के जमीन मालिक के हिस्से में किसी भी प्रकार की क्षति नहीं होगी।

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

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे 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./नगर परिषद** 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।

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director
21/12/2017

Nirmala Sinha
21/12/17

21.12.17

(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 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।

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

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director
21/12/2017

Mir mala Sinha
21/12/17

21.2.17

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 डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 55 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 **"सिद्धी विनायक इन्क्लेव"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम. सी./नगर परिषद** 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।

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director
21/02/2017

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 जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

Nirmala Jaina
21/2/17

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. (पटना नगर निगम/नगर पंचायत)** 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

सुधा देवी
21.2.17

नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

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

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

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से 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 भोगीपुर, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, बाद थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना के थाना नं.- 104 (एक सौ चार), तौजी बिहार

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director
21/02/2017

Nirmala Sinha
21/2/17

21.2.17

सरकार, खाता नं. 34 (चौतीस), सर्वे प्लौट नं. 309 (तीन सौ नौ) कुल एराजी- 53 डिसमिल (तिरेपन डिसमील) 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 जमाबंदी संख्या- 556, 555, 553 एवं 554 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लौट नं.- 316.
दक्षिण :- सर्वे प्लौट नं.- 308 श्री विनोद सिंह
पूरब :- सर्वे प्लौट नं.- 310 एवं 311 बासु सिंह एवं सुबा सिंह
पश्चिम :- सहायक सड़क

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2015-16 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 156, जोन-2** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,85,50,000/- (एक करोड़ पचासी लाख पचास हजार) रूपया है।

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
Director
21/02/2017

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 (Green ply make), 32mm मोटा फैक्ट्री निर्मित फ्लस डोर चैनल फ्लैट का मुख्य दरवाजा लेमिनेटेड होगा। मुख्य दरवाजा में विडियो डोर का प्वाईट 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 हेागा।
भंडार घर :- निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।
कॉमन प्लेस:- सीढ़ी पर granite/Marble.
मार्किंग :- Cragy फ्लोरिंग
रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक,

Nirmala Sinha
21/2/17

21.2.17

कार्यकारी platform से 36'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

रेलिंग:- स्टील का होगा।

विद्युत:- मॉडुलर स्वीच के साथ एंकर/हेवेल्स या मंटीनेशनल कम्पनी के तार। सभी रूम में ए.सी., टी.वी.,टेलीफोन एवं सी.सी. का प्वाईट होगा।

अन्य :- लिफ्ट OTIS/KONE, जनरेटर, सिक्यूरिटी गार्ड

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 Pradeep Kr. Sinha
CC/78, P.C. colony
Kankarbagh
Patna-800020
21/02/17

2. [illegible]
[illegible]
[illegible]
21-2-17

1. [illegible]
21.2.17

2. Nirmala Sinha
21/2/17

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Modernvilla Construction India Pvt. Ltd.
[illegible]
21/02/2017
Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

Jay Anand
Chamber of 21/02/2017 Advocate
(डा०अनिल कुमार सिन्हा ''उद्योगी'')
अधिवक्ता,
''चैम्बर'', समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

मुद्रित किया:-

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

सशस्त्र सेना झंडा दिवस
7 दिसम्बर - 7 DECEMBER
ARMED FORCES FLAG DAY

दस्तावेज का सत्यापन बैंक स्क्रौल से किया।

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

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.	372000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	398525/-

Registration Fee

FEE PAID										
	A1	21000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
	A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	26025

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

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

Registering Officer
Patna

Date: 21/02/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 21st February 2017 by Sudha Devi Sri Bhushan Singh by profession Others. Status - Executant

सुधा देवी

21.2.17

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:21/02/2017**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sagar ' age '36' Sex 'M', 'Pradeep Kumar Sinha', resident of 'Cc 78 Pc Colony,kankarbagh,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 21/02/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 30 on pages on 569 -586, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-5 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 21/02/2017

Token No. : 1546 **Year : 2017** **S.No. : 1484** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 1324**

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

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1.पक्षकार का नाम पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)	Modernvilla Construction India Pvt. Office at 502,Ratanshree Apartment, Kaidwaipuri, Patna.
2.दस्तावेज का प्रकार	Development Agreement
3.निबंधन कार्यालय	जिला निबंधन कार्यालय, पटना
4.बैंक का नाम एवं शाखा	भारतीय स्टेट बैंक, मुख्य शाखा,पटना

5.भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण:

क्र.स.	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02 - स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103- दस्तावेजों का स्टाम्प शुल्क लगाना - उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तिया प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030021030001**	372000
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030031040001**	20000 1000 5000 25 26025
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तिया- उपशीर्ष-0006-अन्य मदं-प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - **R0029008000006**	0
	भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट* कुल योग कुल राशि शब्दों में	398025

स्थान patna

तारीख 20/2/17

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

... ही मान्य होगी

Yernaidu Lavanya
जमाकर्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

उपर्युक्त कालम संख्या - 05 में दिए गये विवरण के अनुसार

----------रुपये प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधिकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर



