Serial No. 10857 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 10600

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR

AE 570916

Serial No. 10857 Deed No. 10600

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **01/08/2019** by **Sunanda Devi**

A Stamp Duty of Rs. **527340**/- and other Fees of Rs. **20500**/- 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. **10600** in Book No. **1**, Volume No. **214** on pages from **578** to **593** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **33** / Year **2019**

Signature with Date

Registering Officer, Danapur

Date: 01/08/2019

Token No: 11388 /2019

Scanned by:

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 01-08-19 को (1) श्रीमती सुनन्दा देवी पुत्री बंशीधर गिरी, साकिन– मुसाफिरगंज, थाना वो जिला– बक्सर, (2) श्री चन्द्रशेखर गिरी पिता यमुना गिरी, साकिन– आनन्दपुरी, थाना– श्रीकृष्णापुरी, जिला– पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से

दस्तावेज जाँचा

हस्ताक्षर

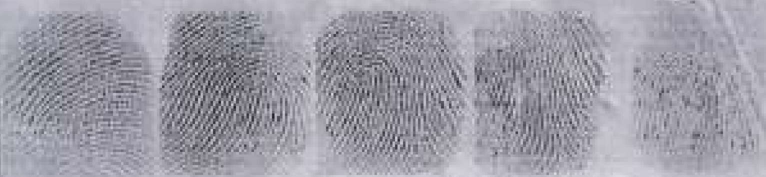
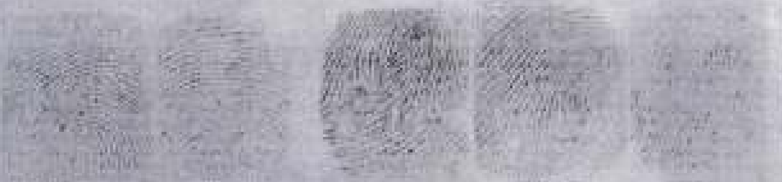
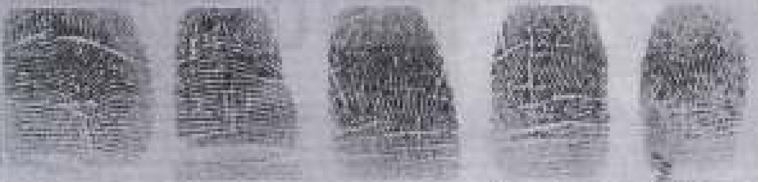
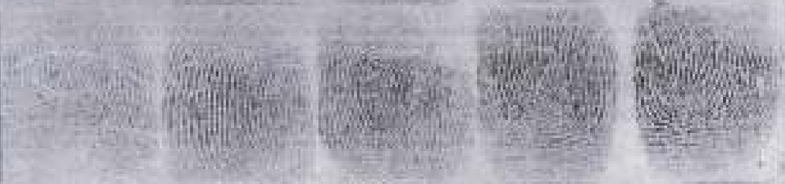
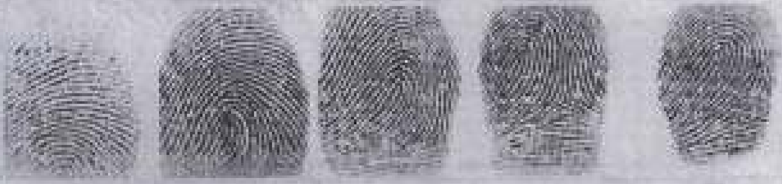
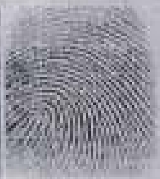
For ARANYA ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

(148) (1098)

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 11388 | Reg. Year 2019 | Serial Number 10857 | Deed Number 10600

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Aranya Engicon Pvt. Ltd.(DIR. Amarjeet Nath) Amarjeetnath 01/08/2019						
Claimant Sig.	Kishor Kumar(Dir.) Kishor Kumar 1/8/19						
Claimant Sig.	Mridula Sinha (Dir.) Mridula Sinha 1/8/19						
Executant Sig.	Chandrashekhar Giri Chandra Shekhar Giri 01/08/2019						
Presented By Sunanda Devi Sig.	Sunanda Devi 1/8/19						
Executant Sig.	Sunanda Devi Sunanda Devi 1/8/19	x Photo	x Thumb	x Index	x Middle	x Ring	x Little
Identified By Rajesh Singh Sig.	Rajesh 1/8/19						

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.

Amarjeetnath

DIRECTOR

8/1/2019

Sunanda Devi

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।

Mob- 7903122319

एवं

मेसर्स अरणया इंजीकॉन प्रा० लि० जो भारतीय कम्पनीज अधिनियम 2013 के अंतर्गत पंजीकृत है जिसका रजिस्ट्रेशन संख्या– U45309BR2016PTC031450 है जिसका प्रधान कार्यालय– महावीर मार्केट, बिरजी भवन, पृथ्वीपुर चिरैयाटाड़ पटना–1, बिहार द्वारा निर्देशक **(1) श्री अमरजीत नाथ** पिता श्री प्रदीप कुमार, निवासी ग्राम वो पोस्ट– गुरूआ, जिला– गया, बिहार एवं **(2) श्री किशोर कुमार** पिता श्री बंगाली लाल मंडल निवासी– शिवचक मलमेहंदीगंज, झाउगंज, पटना– 800008, जिला– पटना, बिहार, **(3) श्रीमती मृदुला सिन्हा** पिता श्री सच्चिदानन्द सिन्हा, निवासी– अशोक नगर रोड नं0–11 कंकड़बाग, पटना, थाना– कंकड़बाग, जिला– पटना, भारतीय नागरिक। PAN. AAOCA3652K 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- 9135005300

यह कि जमीन मालिक **मौजा– सिकन्दरपुर, महल्ला– मिथिला कॉलोनी, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 17, तौजी नं0– 5855, खाता नं0– 253, सर्वे प्लौट नं0– 692 वो 695 में एराजी 13612 वर्गफीट यानि 31.2488 डी0 भूमि** जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य **मो0 2,03,17,000/–** 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 (1) श्रीमती सुनन्दा देवी ने दिनांक 26–10–2012 ई0 को नविस्ते सारण सहकारी गृह निर्माण समिति लि0 जिसके निबंधित कार्यालय– आनन्दपुरी पश्चिम बोरिंग

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
Amarjeetnath
DIRECTOR

कैनाल रोड, पटना–1, जिसके सचिव श्रीमती कुशुम देवी पति श्री रमेश कुमार तिवारी साकिन– 532, नेहरू नगर, पोस्ट वो थाना– पाटलीपुत्रा, जिला– पटना से बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 536, पेज नं0– 245 से 254, सी0 डी0 84, टोकन नं0– 34397, सिरियल नं0– 33598, वसीका नं0– 27874 निबंधन कार्यालय दानापुर है वो जमीन मालिक श्री चन्द्रशेखर गिरी ने दिनांक 15–04–1999 ई0 को नविस्ते सारण सहकारी गृह निर्माण समिति लि0 जिसके निबंधित कार्यालय– आनन्दपुरी पश्चिम बोरिंग कैनाल रोड, पटना–1, जिसके सचिव श्री आर0 के0 तिवारी पिता स्व0 यमुना तिवारी साकिन– आनन्दपुरी, थाना– श्रीकृष्णापुरी, जिला– पटना से बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0–1, सिरियल नं0– 1385, वसीका नं0– 1296 निबंधन कार्यालय दानापुर है वो जमीन मालिक चन्द्रशेखर गिरी के पिता यमुना गिरी ने दिनांक 13–04–1999 ई0 को नविस्ते सारण सहकारी गृह निर्माण समिति लि0 जिसके निबंधित कार्यालय– आनन्दपुरी पश्चिम बोरिंग कैनाल रोड, पटना–1, जिसके सचिव श्रीमती कुशुम देवी पति श्री रमेश कुमार तिवारी साकिन– 532, नेहरू नगर, पोस्ट वो थाना– पाटलीपुत्रा, जिला– पटना से बैय खरीद किये है, जिसका सिरियल नं0– 1386, वसीका नं0– 1297 निबंधन कार्यालय दानापुर है । इस प्रकार जमीन मालिक बैय खरीदगी के रोज से अपने–अपने खरीदगी के अनुसार अपने अपने कब्जा दखल वो अधिकार में रखकर जमीन मालिक अनुसुची–1 में वर्णित जायदाद पर स्वामी के रूप में शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे हैं । 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 ।

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

Aranya Engicon Pvt. Ltd.

Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd.

Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd.

Director

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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:–

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 अनुरुप निर्मित होगा।

अवर निबंधन कार्यालय

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
Amayendnath
DIRECTOR

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director
Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director
Aranya Engicon Pvt. Ltd. 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 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 बन्धनों 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 हैं उन शर्तो और बंधनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-1 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 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

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director

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 3 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का** कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **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 पृथक 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

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.

Anayeetnath

DIRECTOR

Aranya Engicon Pvt. Ltd.

Mridula Sinha

1/8/19

Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd.

Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd.

Director

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 मे 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 जमदमउमदजे 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।

Aranya Engicon Pvt. Ltd.
Director

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

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

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर 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/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 वचनबद्धताओं 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 :–

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
Amaygeetnath
DIRECTOR

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director
Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director
Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director

(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 खर्च 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 प्लू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद

Aranya Engicon Pvt. Ltd.
Director

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

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 शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर 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।

19. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन बिल्डिंग का नाम" **यमुना रेसीडेन्सी**" 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 प्रक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से 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

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

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 है क्योंकि अपने परिवार में कर्त्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

यह कि जमीन मालिक को विकासक से मो0 60,00,000/– रूपया (साठ लाख रूपया) नन अनरिफन्डेवल देने की बातचीत तय हुई है जिसमें पचास प्रतिशत राशि यानि मो0 30,00,000/– रूपया विकासक द्वारा जमीन मालिक को निम्न प्रकार से भुगतान कर दिया गया है जिसमे मो0 5,00,000/– रूपया चेक नं0– 770638 वो मो0 5,0,0000/– चेक नं0– 770640 वो मो0 10,00,000/– रूपया चेक नं0– 770641 वो मो0

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
Amayjeetnath
DIRECTOR

10,00,000/– रूपया चेक नं0– 770639 पंजाब नैशनल बैंक और आज निबंधित विकास एकरारनामा जमीन मालिक विकासक के पक्ष कर रहे है और निबंधित विकास एकरारनामा करने के छः माह के अन्दर शेष रकम का भुगतान चेक नं0– 770643, 770644, 770645, 770646, 770647 वो 770648 पंजाब नैशनल बैंक के द्वारा विकासक द्वारा जमीन मालिक को भुगतान किया जायेगा

अनुसूची–I

वह आवासीय परती जमीन जो **मौजा– सिकन्दरपुर, महल्ला– मिथिला कॉलोनी, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 17, तौजी नं0– 5855, खाता नं0– 253, सर्वे प्लौट नं0– 692 वो 695 में एराजी 13612 वर्गफीट यानि 31.2488 डीसमल है** यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन तथा जिला निबंधन कार्यालय– पटना, क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है । जमान्दी नं0– 5196/1 वो 4425/1 वो 4426/1

चौहदी

उत्तर : बस्ती सहकारी गृह निर्माण समति लि0

दक्षिण : छोटक सिंह सर्वे प्लौट नं0– 691

पूरब : बस्ती सहकारी गृह निर्माण समति लि0

पश्चिम: निर्मला देवी ।

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 कार्य:–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 ।

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
Amarjeetnath
DIRECTOR

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director
Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director
Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director

फर्श :– विटरीफाइड टाइल्स ब्रान्डेड उच्च क्वालिटि का होगा ।

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

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

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

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 पिदपीपदह 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।

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.

Amayeetnath

DIRECTOR

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Amayeetnath 1-8-17 Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd. 1/8/19 Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Mridula Sinha 1/8/18 Director

Chandan Shekhar Giri 01/08/2017 Sunanda Devi 1/8/19

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\.

2\.

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Aranya Engicon Pvt. Ltd.

Director

Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Aranya Engicon Pvt. Ltd.

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

Director

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

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. 527340/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 546840/-

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: 01/08/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 01st August 2019 by Sunanda Devi D/O Banshidhar Giri by profession Others. Status - Executant

Sunandadevi
1/8/19
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:01/08/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rajesh Singh' age '46' Sex 'M', 'S/O Dayanand Singh', resident of 'Madan Bigaha ,arwal'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 01/08/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 214 on pages on 578 -593, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD 33 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 01/08/2019

Token No. : 11388 Year : 2019 S.No. : 20857 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No .: 10600

8/1/20

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
Amarjeetnath
DIRECTOR

(133)

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	15/08/2019			
GRN	:	BHR201907443160M	Date	:	31/07/2019 02:01:22 PM
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2018-2019	To	:	
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	520340.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Five Lac Fourty Six Thousand Three Hundred Fourty Only	546340.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	ARANYA ENGICON PVT.LTD
Address	:	MAHAVIR MARKET CHIRAIYATAND PATNA-1

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	null	REF No	CPT7902567
Branch	:		Date & Time :	31/07/2019 02:01:23 PM		
			Scroll No & Date :			

भारतीय स्टेट बैंक/SBI
अनीसाबाद शाखा 011254, पटना

P.F. No. 392723
SNEHLATA

------- Cut Here ------- Cut Here ------- Cut Here -------

SBI
State Bank of India
भारतीय स्टेट बैंक

Date दिनांक 1/8/2019
A/c No 30978446198
For the Credit of / के खाते में जमा करने हेतु: Danapur Treasury
Amount (in words) Rupees / रुपये (शब्दों में): Five Hundred

Details of Cash/Cheque

P.F. No. 392723

Cashier रोकड़िया
Cash/Passing Officer

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

132

भारत सरकार
[redacted]
राजेश सिंह
RAJESH SINGH
जन्म तिथि/ DOB: 09/01/1972
पुरुष / MALE
8118 6459 8535
आधार-आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
[redacted] OF INDIA
पता:
-, -, मर्दन बिगहा, पतिआरी,
अरवल,
बिहार - 804426
Address:
-, -, MARDAN BIGHA, Pariyari,
Arwal,
Bihar - 804426
8118 6459 8535
Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

स्व० दयानन्द सिंह
Rajesh
1-8-19

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
Amarendranath
DIRECTOR

Serial No. 10044 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 9794

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR AC 323139

Serial No. 10044

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **18/07/2019** by **Nirmala Devi**

A Stamp Duty of Rs. **92440**/- and other Fees of Rs. **20500**/- 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. **9794** in Book No. **1**, Volume No. **198** on page from 487 - 501 and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **31** / Year **2019**

Signature with Date

Registering Officer, [redacted]

Date: 18/07/2019

Token No: 10606 /2019

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

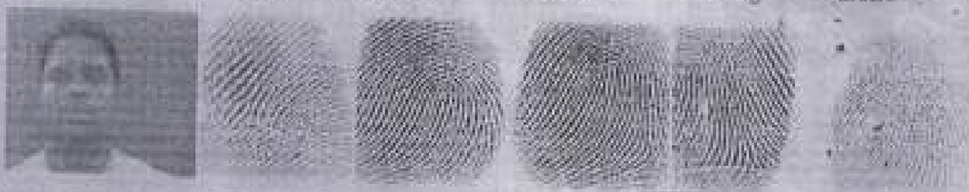
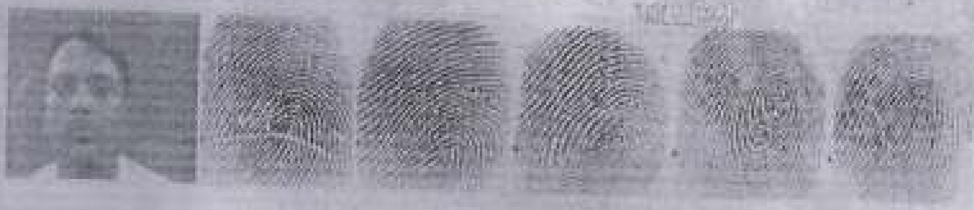
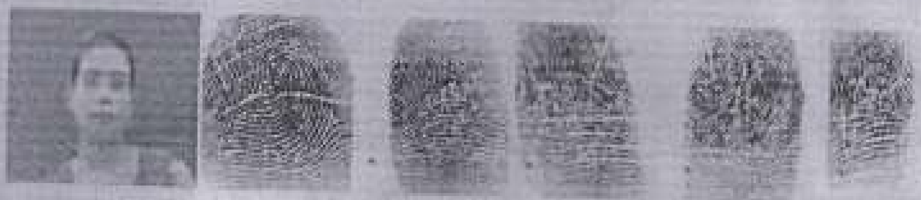
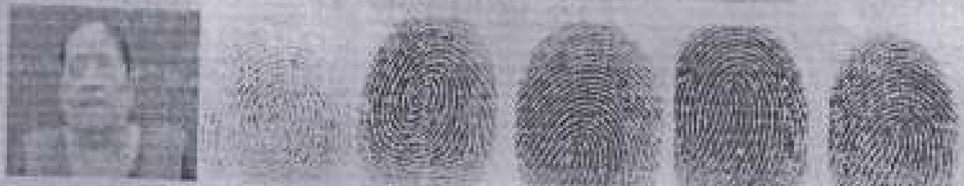
यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 18/07/19 ई० को (1)श्रीमती निर्मला देवी पति डॉ0 भोला कुमार सिंह, साकिन– मलवान देहुरी, पोस्ट– मलवान, थाना– खुदवाँ, जिला– औरंगाबाद, जिन्हे आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 10606 | Reg. Year 2019 | Serial Number 10044 | Deed Number 9794

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Amarjeet Nath(Dir. Aranya Engicon Pvt Ltd) Amarjeetnath 18/07/2019						
Claimant Sig.	Kishore Kumar (Dir. Aranya Engicon Pvt Ltd) Kkumar Kkumar 18-7-19						
Claimant Sig.	Mridula Sinha(Dir. Aranya Engicon Pvt Ltd) Mridula Sinha 18-7-19						
Presented By Nirmala Devi Sig.	सही निर्मला देवी बा० विपिन कुमार 18/07/2019						
Executant Sig.	Nirmala Devi सही. निर्मला देवी बा० विपिन कुमार 18/07/2019	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring	X Little
Identified By Vipin Kumar Sig.	विपिन कुमार 18/07/2019						

मूल प्रतिवेदन से सहमत हूँ
अनिल कुमार
उ० नि० निबंधक
प्र० प्रशाखलिपिक

क्रेता के द्वारा दिखाया गया भूमि पर्ची आवासीय संपत्ति एवं उत्पादक उत्पादक पाई जिसमें चारो ओर से K.P लिख दिया हुआ है। गांव - बिक्रमपुर, मोहल्ला मिथिला कॉलोनी के नहर रोड Kidzee School के ... 2000 ...

सही० निर्मला देवी
बा० विपिन कुमार
18/07/2019

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
Amarjeetnath
DIRECTOR

Kolay
24-10-19

7/18/2019

अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। Mob- 9006390008

एवं

मेसर्स अरणया इंजीकॉन प्रा0 लि0 जो भारतीय कम्पनीज अधिनियम 2013 के अंतर्गत पंजीकृत है जिसका रजिस्ट्रेशन संख्या– U45309BR2016PTC031450 है जिसका प्रधान कार्यालय– महावीर मार्केट, बिरजी भवन, पृथ्वीपुर चिरैयाटाड़ पटना–1, बिहार द्वारा निर्देशक **(1) श्री अमरजीत नाथ** पिता श्री प्रदीप कुमार, निवासी ग्राम वो पोस्ट– गुरूआ, जिला– गया, बिहार एवं **(2) श्री किशोर कुमार** पिता श्री बंगाली लाल मंडल निवासी– शिवचक मलमेहंदीगंज, झाउगंज, पटना– 800008, जिला– पटना, बिहार, **(3) श्रीमती मृदुला** सिन्हा पिता श्री सच्चिदानन्द सिन्हा, निवासी– अशोक नगर रोड नं0–11 कंकड़बाग, पटना, थाना– कंकड़बाग, जिला– पटना, भारतीय नागरिक। PAN. AAOCA3652K 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– सिकन्दरपुर, महल्ला– मिथिला कॉलोनी, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 17, तौजी नं0– 5855, खाता नं0– 253 वो 300, सर्वे प्लौट नं0– 692 वो 695 में एराजी 3062.8125 वर्गफीट यानि 7.03 डी0 भूमि** जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य **मो0 45,72,000/– 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–1 में वर्णित सम्पति को जमीन मालिक (1) श्रीमती सुनन्दा देवी ने दिनांक 26–10–2017 ई0 को नविस्ते श्रीमती कुशुम देवी पति

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
Amarjeetnath
DIRECTOR

Aranya Engicon Pvt. Ltd.
Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd.
Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd.
Director

128

24.10.19

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

श्री रमेश कुमार तिवारी साकिन– 532, नेहरू नगर, पोस्ट वो थाना– पाटलीपुत्रा, जिला– पटना से बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 147, पेज नं0– 26 से 32, सी0 डी0 8, वसीका नं0– 2090 निबंधन कार्यालय दानापुर है । इस प्रकार जमीन मालिक बैय खरीदगी के रोज सेअपने खरीदगी के अनुसार अपने अपने कब्जा दखल वो अधिकार में रखकर जमीन मालिक अनुसुची–1 में वर्णित जायदाद पर स्वामी के रूप में शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे हैं । 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– 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जाय:–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– 1 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

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

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

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते 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 अनुरुप 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 बन्धनों 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 हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची– I में वर्णित है।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
Amarjeetnath
DIRECTOR

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director 18-7-19

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director 18/07/2019

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Mridula Sinha Director 18-7-19

18/07/2019

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.एआर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात **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 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 **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 3 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने** का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

Aranya Engicon Pvt. Ltd.
Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd.
Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd.
Director

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

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

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 शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिनमें खास बातें निम्नवत हैं :-

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
Amarjeetnath
DIRECTOR

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 कदमो, 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 / lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आशिक 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 सुपुर्दगी नही करेंगे अथवा निर्मित

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
Amrygeetnath
DIRECTOR

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 प्रतिषत 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 निकायो या अधिकारियों द्वारा नही है।

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

निबंधन कार्यालय (पटना)

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director
Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director
Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director

(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 खर्च 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 ।

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 शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर 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 डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

Aranya Engicon Pvt. Ltd.
Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd.
Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd.
Director

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

19. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन बिल्डिंग का नाम **"YAMUNA RESIDENCY"** 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 वचनबद्दता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से 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, लिफट, 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 कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था,

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director

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 है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची–I

आवासीय परती जमीन जो **मौजा–सिकन्दरपुर, महल्ला– मथिला कॉलोनी, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 17, तौजी नं0– 5855, खाता नं0– 253 वो 300, सर्वे प्लौट नं0– 692 वो 695 में एराजी 3062.8125 वर्गफीट यानि ——— 03125 डीसमल है** । यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन तथा जिला निबंधन कार्यालय– पटना, क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है । जमान्दी नं0– 3504 / 1

चौहदी

उत्तर : श्रीमती कमलावति देवी पति श्री शिवधर तिवारी

दक्षिण : छोटक सिंह सर्वे प्लौट नं0– 691

पूरब : सारण सहकारी गृह निर्माण समीति लि0

पश्चिम: बीस फीट सहायक सड़क

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

Aranya Engicon Pvt. Ltd.

Director

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

परिसज्जन :– 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, कपूरपाल 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 ।

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

फर्श :– विटरीफाइड टाइल्स ब्रान्डेड उच्च क्वालिटि का होगा ।

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

रसोई घर :– हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

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

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।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
Amarjeetnath
DIRECTOR

Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director
Aranya Engicon Pvt. Ltd. Director

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

गवाहगण:–

1. विपिन कुमार
पिता - स्व. भोला कुमार सिंह
फ्लैट नं 303
अंजनि टावर, शिवपुरी
शास्त्री नगर, पटना 18/07/2019

2. Rajan Singh
S/o Lal Bayanandsingh
At Mardan Bigha
P.O. Parayan
P.S. Lejga
Dt. Arwal
18/7/19

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
सही। निर्मला देवी
वो। विपिन कुमार
18/07/2019

सही। विपिन कुमार
18/07/2019

Aranya Engicon Pvt. Ltd.
Mridula Sinha
18-7-19

Kumar
18-7-19

Director
Amarjeetnath
18/07/2019

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
Amarjeetnath
DIRECTOR

Drafted by
Arvind Kumar
[illegible]

अवर निबंधन कार्यालय ... पुर (पटना)

Check-List मिलान किया सही पाया

निर्मला देवी
वो. विपिन कुमार
18/07/2019

(116)

Government of India

AADHAAR

सूचना

- आधार पहचान का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं ।
- पहचान का प्रमाण ऑनलाइन प्रमाणीकरण द्वारा प्राप्त करें ।

INFORMATION

- Aadhaar is proof of identity, not of citizenship .
- To establish identity, authenticate online .

12Z / 215259

- आधार देश भर में मान्य है ।
- आधार भविष्य में सरकारी और गैर-सरकारी सेवाओं का लाभ उठाने में उपयोगी होगा ।
- Aadhaar is valid throughout the country .
- Aadhaar will be helpful in availing Government and Non-Government services in future .

आधार

...पहचान प्राधिकरण

Unique Identification Authority of India

पता: आत्मज: भोला कुमार सिंह, फ्लैट न- 303, अर्जुन टावर, ममता आपार्टमेंट के पास, शिवपुरी, बोरिंग रोड, फुलवारी, पटना, एल.बी.एस नगर, बिहार, 800023

Address: S/O: Bhola Kumar Singh, Flat No- 303, Arjuna Tower, Near Mamta Apartment, Shivpuri, Boring Road, Phulwari, Patna, L b.s Nagar, Bihar, 800023

2458 9066 6587

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

भारत सरकार

आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

भारत सरकार

Unique Identification Authority of India

Government of India

नामांकन क्रम / Enrolment No 2017/95070/48783

04/01/2015

To,
विपिन कुमार
Vipin Kumar
S/O: Bhola Kumar Singh
Flat No- 303, Arjuna Tower
Near Mamta Apatment Shivpuri, Boring Road
Phulwari
L.b.s Nagar Phulwari Patna
Bihar 800023
9562677379

Ref: 200 / 12Z / 215259 / 215329 / P

SE392516272FT

आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

2458 9066 6587

आधार - आम आदमी का अधिकार

भारत सरकार
Government of India

विपिन कुमार
Vipin Kumar
जन्म तिथि / DOB : 04/10/1980
पुरुष / Male

2458 9066 6587

आधार - आम आदमी का अधिकार

पहचान

विपिन कुमार
18/07/2019

अवर निबंधन कार्यालय
फुलवारी (पटना)

For ARANYA ENGICON PVT. LTD
Amarjeet Nath
DIRECTOR

(पृ 115)

DEPOSIT / PAY IN SLIP

Branch : Danapur 01234 — 17/7/19

SB/CA/RD/OD/CC/TL/DL A/c No./Credit Card No. 30978446198

Name: Danapur score

Tel No.

Amount: Rs. 500

Rupees in words: Five Hundred

SWO / Passing Officer

P.F. No. 5591237 SNEHLATA HEMBRAM

Valid Upto	:	31/07/2019
GRN	:	BHR201907216075M
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Depar
Office Name	:	Danapur
Financial Year	:	2018-2019
Treasury	:	Danapur

ACCOUNT HEAD DETAILS

	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMEN	91440.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees One Lac Eleven Thousand Four Hundred Fourty Only	111440.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	ARANYA ENGICON PVT.LTD
Address	:	PRITHVIPUR CHIRAIYANTAND, PATNA

PAYMENT DETAIL

BANK Name	:	SBP
Branch	:	

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN	null	REF No	CPT4601424
Date & Time	16/07/2019 04:43:04 PM		
Scroll No & Date			

STATE BANK OF INDIA DANAPUR BAZAR BRANCH CODE (17466)
JITENDRA RAJAK
PF NO - 6545221
TRANSFER/CASH
18 JUL 2019
₹ 111440/-

STATE BANK OF INDIA, Danapur Bazar (17466)

------ Cut Here ------ Cut Here ------ Cut Here ------

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.

Amarjeetnath

DIRECTOR

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. 92440/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	111940/-

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: 18/07/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 18th July 2019 by Nirmala Devi W/O Bhola Kumar Singh by profession Others. Status - Executant

सही निर्मला देवी
वा० विपिन कुमार
18/07/2019

Signature/L.T.I. of Presentant **Date: 18/07/2019**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by these Executants and identified by the person (identified by 'Vipin Kumar' age '39' Sex 'M', 'S/O Bhola Kumar Singh', resident of '303, Ar[illegible] Boring Road, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on page / pages of the instrument.

Date : 18/07/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 198 on pages on 487 - 501, for the year 2019 and stored in CD volume No CD 31 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document

Date : 18/07/2019

Registering Officer
Danapur

Token No. : 10606 Year : 2019 S.No. : 10044 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No .: 9794

For ARANYA ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR