Serial No. 29384

Serial No. 29384 Book No. :- 1 Deed No. 24222

Deed No. 24222

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

This document was presented for registration on 01/09/2012 by Krishna Singh
A stamp duty of Rs. 1488140/- and other fees of Rs. 829/- 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. 24222 in Book No. 1, Volume No. 459 on pages from 556 to 569 and has been preserved in total 14 pages in C.D. No. 72 / Year 2012

Date: 01/09/2012 Token No: 30159 /2012

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

30159/12

SCANNED

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Anupam Kr.
DIRECTOR
01/09/2012

उन्नयन मनोबंध

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 01/09/ को 2012 श्री कृष्णा सिंह पिता- स्व० चेता सिंह, निवासी -पुनाई चक, थाना- शास्त्री नगर कोतवाली 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 उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

Krishna Singh
1.9.12

एवं

(1) जेनेक्स इन्फरा होम्स प्राईवेट लिमिटेड कॉर्पोरेट पहचान संख्या:- U70100DL2010PTC204878 द्वारा 1. श्री अनुपम कुमार पिता- श्री अखिलेश्वर सिंह 2. राकेश रंजन पिता- श्री रमेश प्रसाद सिंह, जेनेक्स विला, रघुनाथ पथ, आर0 पी0 एस0 मोड, नजदिक श्री गणेश दत्त कॉलेज, बेली रोड, दानापुर, पटना

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Rakesh Ranjan.
01/09/12 DIRECTOR

District Registry Office,Patna

Token Number 30159 | Reg. Year 2012 | Serial Number 29384 | Deed Number 24222

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Anupam Kumar						
Sig.	Anupam Kr. 01/09/2012						
Claimant	Rakesh Ranjan						
Sig.	Rakesh Ranjan 01/09/12						
Identified By	Bisheshwar Singh						
Sig.	Bisheshwar Singh 01-09-12						
Executant	Krishna Singh						
Sig.		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Presented By	Krishna Singh						
Sig.	Krishna Singh 1.9.12						

भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयकर्त्ता / विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादिक सम्मलित है। जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित किया जाता है।

यह कि जमीन मालिक की यह जमीन पुस्तैनी सम्पति है जो टाईटल शुट नं0 65/1 1944/45 तृतीय अतिरिक्त सबजज पटना के आदेश के द्वारा जमीन मालिक के पिता चेता सिंह को प्राप्त हुई थी तथा 10 डिसमिल जमीन वसीका संख्या ..... दिनांक .....खरीदगी है। अत: परती जमीन एराजी - 58915 वर्गफीट जिसका मौजा - जलालपुर अवस्थित जलालपुर डेन्टल कॉलेज , थाना-दानापुर, थाना नं०- 22 थाना कोड-125, जिला - पट्टना मवाजी खाता नं० 92, तौजी नं0- 5519 सर्वे प्लौट नं० 113 का भाग, जिसका सब वो रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो अंचल दानापुर नगर परिषद है । जमीन मालिक स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची -I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि इस विलेख के अनुसुची- I में वर्णित सम्पति पर जमीन दखलकर, पूर्ण स्वामियों के रूप में किसी भी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसुची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणें पर किया जाए।

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसुची- I में जमीन पर दानापुर नगर परिषद से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाऐंगे।

(2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और साथ ही जमीन मालिक ने आश्वासन दिया था आश्वस्त किया है कि उक्त जमीन किसी भी तरह के विवाद से परे हैं एवं उक्त जमीन को उन्नयन करने में किसी भी तरह से डेवलपर को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और साथ ही यह भी कि वे डेवलपर को किसी दुसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ती करेंगे।

यह कि डेवलपर/द्वितीय पक्ष को जमीन मालिक द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनुसुची-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं।

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR
01/09/2012

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

Krishna Singh
1.9.12

भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयकर्त्ता / विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादिक सम्मलित है। जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित किया जाता है।

यह कि जमीन मालिक की यह जमीन पुस्तैनी सम्पत्ति है जो टाईटल शुट नं0 65/1 1944/45 तृतीय अतिरिक्त सबजज पटना के आदेश के द्वारा जमीन मालिक के पिता चेता सिंह को प्राप्त हुई थी तथा 10 डिसमिल जमीन वसीका संख्या X-... ..... दिनांक .....खरीदगी है। अत: परती जमीन एराजी - 58915 वर्गफीट जिसका मौजा - जलालपुर अवस्थित जलालपुर डेन्टल कॉलेज , थाना-दानापुर, थाना नं०- 22 थाना कोड-125, जिला - पटना मवाजी खाता नं० 92, तौजी नं0- 5519 सर्वे प्लौट नं० 113 का भाग, जिसका सब वो रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो अंचल दानापुर नगर परिषद है । जमीन मालिक स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची -I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि इस विलेख के अनुसुची- I में वर्णित सम्पति पर जमीन दखलकर, पूर्ण स्वामियों के रूप में किसी भी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसुची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणें पर किया जाए।

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसुची- I में जमीन पर दानापुर नगर परिषद से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाऐंगे।

(2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और साथ ही जमीन मालिक ने आश्वासन दिया था आश्वस्त किया है कि उक्त जमीन किसी भी तरह के विवाद से परे हैं एवं उक्त जमीन को उन्नयन करने में किसी भी तरह से डेवलपर को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और साथ ही यह भी कि वे डेवलपर को किसी दुसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ती करेंगे।

यह कि डेवलपर/द्वितीय पक्ष को जमीन मालिक द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनुसुचि-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं।

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Anupam
DIRECTOR
01/09/2012

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Rakesh Ranjan
DIRECTOR

Krishna Singh
1.9.12

i) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन आवासीय हिस्से में जमीन मालिक को न्यूनतम 73643.75 वर्गफीट मिलेगा और बाकी का निर्मित हिस्सा भवन निर्माता को मिलेगा।

ii) जमीन मालिक का पुरा जमीन 58915 वर्गफीट पर की गयी सम्पूर्ण निर्माण का 50% जमीन मालिक का होगा यानि पूरा निर्माण न्यूनतम 147287.50 वर्गफीट होगा जिसका आधा हिस्सा न्यूनतम 73643.75 वर्गफीट पर जमीन मालिक का हक होगा। जो विकासकर्ता को मान्य होगा।

iii) हमारी जमीन मालिक के जमीन पर कि गयी ,अतिरिक्त निर्माण पर भी भी जमीन मालिक का 50% अधिकार होगा।

iv) पूरे जमीन पर न्यूनतम G+6 के निर्माण के लिये जमीन मालिक जमीन दे रहे है। जमीन मालिक के पुरे जमीन पर चार ब्लॉक बनेगें।

v) महानंद जी, ओमप्रकाश जी एवं कृष्णा जी के जमीन को मिलाकर एक कॉमन सोसाईटी बनेगा उस सोसाईटी में कृष्णा जी के जमीन तक जाने के लिए महानंद जी एवं ओमप्रकाश जी के जमीन से कॉमन सेट बैक (रोड़) बनेगा। जो न्यूनतम 20 फीट का होगा। उसका उपयोग पुरा सोसाईटी करेगा।

vi) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

vii) Agreement Sign होने के तिथि से हर हाल में $3^{1}/_{2}$ वर्ष और 6 माह का समय भवन निर्माण का अन्तिम समय होगा। समय सीमा के अन्दर भवन नही बनने पर दण्ड के रूप में बिल्डर को 15000/- मासिक भू-स्वामी को देना होगा।

viii) भवन निर्माण के समय या दौरान किसी प्रकार का दुर्घटना होने पर उसकी पूरी जिम्मेवारी तथा सरकारी दण्ड का भागी पूरी तरह से विकासकर्त्ता होगा भू-स्वामी को उसका किसी प्रकार से जिम्मेवार नही समझा जायेगा।

ix) G+6 भवन बनाने के बाद भविष्य में दानापुर नगर परिषद के अनुमति से उसके उपर जो विस्तार होगा (G+7 Flat के रूप में) उसमें भी भू-स्वामी का 50% अधिकार होगा जिसे विकासकर्त्ता को स्वीकार करना पड़ेगा तथा इसके एवज में भू-स्वामी से किसी प्रकार की राशि (Amount) नहीं ली जायेगी।

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Anupam Kr.
01/09/2012
DIRECTOR

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Rakesh Ranjan
DIRECTOR

Krishna Singh
1.9.12

x) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

xi) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसुची-I में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

xii) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाएं जाने वाली इमारत कम्पेलेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया गया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन का अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0 आर0 सुनिश्चित करेंगें और तदनुसार उन्नयन बनायी जाएगी और भवन निर्माण स्वीकृति के लिए प्राधिकार अर्थात दानापुर नगर परिषद को भेजी जाएगी।

xiii) यह कि डेवलपर उक्त वास्तुकर (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक कि सहमति से दानापुर नगर परिषद और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

xiv) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदुरों को उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य का सकें।

xv) यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और बचनबद्ध है f कये बिहार अर्पाटमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 (with all amendment till date of agreement) की प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने निर्धारित हिस्से के अनुरूप फ्लैट, दुकान एवं पार्किंग तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने -अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/ अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम के नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र पर ऋण लेने एवं विक्रय के लिए

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Anupam
DIRECTOR
01/09/2012

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Rakesh Ranjan
DIRECTOR

Krishna Singh
1.9.12

एकरारनामा करने के लिए स्वतंत्र होंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

xvi) यह कि जमीन मालिक डेभलपर को शांतिपूर्वक काम करने का अधिकार देते है और योजना बनाने का तथा उक्त ईमारत का निर्माण करने तथा फ्लैट की बिक्री रजिस्ट्री कार्य करने का अधिकार देते है।

xvii) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस पर इमारत/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है।

A) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानुनी 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, मजदुर तथा अन्य लोगों को नियुक्त करना।

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

D) किसी भी याचिका (writ) इस नोटिस या अन्य कानुनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकों की ओर से न्यायालय में किसी न्यायायिक पदाधिकारी, ~~Tribunal इस या अन्य~~ के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समझ उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना, सभी कार्य करने का अधिकार जमीन मालिक डेवलपर को दिया तथा ये सभी कार्य डेवलपर अपने खर्च पर करेंगें

E) जैसे कहा जा चुका हैं, ~~उक्त जमीन पर भवन बनाना~~ और उसकी बिक्री पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों से विलेख को शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR
21/09/2012

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

Krishna Singh
1.9.12

F) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / Tenments आदि खरीदने वालों को अपने Flat/ tenments के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

H) जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे उपर वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

I) जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे दानापुर नगर परिषद /सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे भी योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानुनी अथवा statutory कागजातों को दानापुर नगर परिषद या अन्य अधिकारियों से स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि :-

(i) यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार हैं तथा जमीन पूर्ण बिक्री योग्य है।

(ii) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चला रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के निष्पादन की तिथि तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व को कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे।

(iii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को विधिवत सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध हो कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगें।

(iv) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(v) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सुपुर्द कर देंगें। ताकि डेवलपर आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Anupam Kr.
DIRECTOR
01/09/2012

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Rajeev Ranjan
DIRECTOR

Krishna Singh
1.9.12

समक्ष पेश कर सके। उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के(Presents) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करेगें। तथा अपना हिस्सा वाला फ्लैट को बेंच सकेगें।

(vi) यह उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्ष इस बात पर सहमति है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्श में निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र है।

(vii) डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन जेनेक्स इन्फरा होम्स प्राईवेट लिमिटेड द्वारा 1. श्री अनुपम कुमार पिता- श्री अखिलेश्वर सिंह 2. राकेश रंजन पिता- श्री रमेश प्रसाद सिंह, जेनेक्स विला, रघुनाथ पथ, आर0 पी0 एस0 मोड, नजदिक श्री गणेश दत्त कॉलेज, बेली रोड, दानापुर, के नाम से करेंगे और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा तथा केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही दानापुर नगर परिषद एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबावदेह होगें तथा उन्नयन के क्रम में कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, खर्च, नुकसान, दंड इत्यादी से परे रखेंगे यानि इससे जमीन मालिक को कोई लगाव नहीं होगा।

(viii) जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप 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 इत्यादी का निष्पादन करेंगे।

(ix) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च, खुल्क, कानुनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है। डेवलपर या डेवलपर द्वारा रखे व्यक्तियों के द्वारा वहन किया जायेगा।

(x) यह कि डेवलपर जमीन मालिक के स्वत्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि को अपने पास हिफाजत से रखेंगे और आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिए जमीन मालिक, डेवलपर को देगें।

(xi) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के निष्पादन के तिथि के दस दिनों के अन्दर जमीन का कब्जा दे देंगे तथा उस तिथि तक का सारा कर या शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिक करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबावदेही डेवलपर पर होगी।

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
01/09/2012 DIRECTOR

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

Krishna Singh
1.9.12

(xii) यह कि जमीन मालिक को उनका हिस्सा का कब्जा प्राप्त होने के बाद सारा कर या शुल्क का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगें तथा डेवलपर भी अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे।

(xiii) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी/ एसोसिएसन / बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारको के साथ करेंगे जिसका सदस्य जमीन मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस organization के नियम कानुन से बंधे रहेंगे तथा उस भवन, के रख-रखाव एवं अनय सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस organization द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे।

(xiv) यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत है कि अगर दानापुर नगर परिषद द्वारा उस क्षेत्र के विकास के आधार पर जहाँ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता हैं तो जमीन मालिक एवं डेवलपर दोनों अपने-अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे।

(xv) इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में जमीन मालिक एवं डेवलपर का उनके हिस्से में मिली बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर उनके हित एवं अधिकार के अतिरिक्त दोनों पक्षों का या उनके खरीदारों का सम्मिलित क्षेत्र जैसे सीढी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर रूम, खुली जगह, गार्ड रूम अथवा अन्य सभी सामुहिक क्षेत्र पर समान अधिकार होगा।

(xvi) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तो को लेकर होता है तो दोनों पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लेगें।

(xvii) यह कि इस विलेख का मुल प्रति डेवलपर के पास रहेगा तथा सच्ची प्रतिलिपि पर डेवलपर का साईन किया हुआ भू-स्वामी के पास रहेगा। तथा दोनों प्रतियों को समय, सही एवं एक -दुसरे के अनुरूप माना जायेगा।

(xviii) यह कि इस उन्नयन मनोबंध (Development Agreement) को दोनों पक्षो ने पढ़कर, पढ़वाकर, सोच समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना-अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Anupam Kr
DIRECTOR
9/09/2012

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Rakesh Ranjan
DIRECTOR

Krishna Singh
1.9.12

(xix) यह कि भविष्य में दानापुर नगर परिषद के नियमानुसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति मिलती है तो यह निर्माण जेनेक्स इन्फरा होम्स प्राईवेट लिमिटेड द्वारा 1. श्री अनुपम कुमार पिता- श्री अखिलेश्वर सिंह 2. राकेश रंजन पिता- श्री रमेश प्रसाद सिंह, जेनेक्स विला, रघुनाथ पथ, आर0 पी0 एस0 मोड, नजदिक श्री गणेश दत्त कॉलेज, बेली रोड, दानापुर, के द्वारा किया जायेगा और उसका 50% भू-स्वामी भी हकदार होगा तथा इसके एवज में भू-स्वामी से किसी प्रकार की राशि नहीं ली जायेगी।

(xx) उपरोक्त सभी शर्तो में से एक भी शर्त को अपने मतानुसार बदलने या रद्द करने पर Agreement (मनोबंध) ही रद्द हो जायेगा।

सिडियूल-1 (अनुसुची-1)

डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

परती जमीन एराजी - 58915 वर्गफीट जिसका मौजा - जलालपुर अवस्थित जलालपुर डेन्टल कॉलेज , थाना- दानापुर, थाना नं०- 22 थाना कोड-125, जिला - पटना मवाजी खाता नं० 92, तौजी नं0- 5519 सर्वे प्लौट नं० 113 का भाग, जिसका सब वो रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो अंचल दानापुर नगर परिषद है । जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:- दामातुल्ला - 135.27 डीसमल

चौहद्दी

Krishna Singh
1.9.12

उत्तर- सहायक रास्ता

दक्षिण- प्लॉट नं0

पूरब - प्लॉट नं0 112, 113

पश्चिम - महानंद राय एवं ओम प्रकाश राय

जमीन का मुल्य :- 7,44,02,000/-

गवाहान :-

Krishna Singh
Bishweshwar Singh 1.9.12
1. Bishweshwar Singh 01.09.12
S/O Ambika Pd. Singh
R/O Vill+Po-Bhelahi
Thana-Bhelahi, Chapra

Krishna Singh
1.9.12
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Anupam Kr
01/09/2012 DIRECTOR

2. उ० - सत्येन्द्र कुमार IAS
पिता - रामदेव IAS
ग्रा० - लोनोडा
थाना + पो० - लेदिर
जिला - पटना
ता० - 1-9-2012

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Rakesh Ranjan
DIRECTOR

1. स्ट्रक्चर	:	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
2. छत	:	आर.सी.सी.
3. फर्श	:	उजला मार्बल डुमरी का फ्लैट के अन्दर समस्त फर्स क्षेत्र में होगा।
4. प्लास्टर	:	सीमेन्ट मोर्टार (1:6) सीलिंग (1:4)
5. दरवाजा	:	हार्ड उड लकड़ी का दरवाजा 32 एम0 एम0 मोटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लश डोर आई0 एस0 आई0 मार्का प्राईमर और पेन्ट सहित। दरवाजा लोहे का ग्रील का गेट आगे में लगा होना चाहिय।
6. खिड़की	:	हार्ड उड / गम्हार लकड़ी का खिड़की शीशा लगाकर प्राइमर और पेन्ट के साथ
7. रसोई घर	:	ग्रीम मार्बल का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में 24 इंच ग्लेन्ड टाईल्स रहेगा।
8. बाथरूम	:	दीवाल 7 फीट ग्लेन्ड टाईल्स तथा सतह पर मार्बल, जल आपूर्ति फिटिंग, नल फिटिंग (एसको), चीनी मिट्टी का सफेद पैरीवार पैन फिटिंग एवं बेसिन।
9. विद्युत वायरिंग	:	कॉन्सिल, पी0भी0 सी0 कॉन्डियूट वायरिंग सहित स्टैन्डर्ड क्वालिटि का फिटिंग स्वीच एन्कर कम्पनी के साथ।
10. टी0 भी0 प्वाईंट	:	सभी फ्लैटों में दो प्वाईंट
11. टेलीफोन प्वाईंट	:	सभी फ्लैटों में दो प्वाईंट
12. सिवरेज	:	सिवरेज डिजाईन उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
13. दिवाल फिनिसिंग	:	अन्दर से प्लास्टर और पी0ओ0पी0 तथा बाहर से वेदर कोट एशियन पेन्ट
14. जेनरेटर	:	जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैटों के लिए 300 वाट
15. समरसेबुल पम्प	:	क्रमटन / के0 एस0 बी0 एक आई0 एस0 आई0 मार्का
16. लिफ्ट	:	एक आई0 एस0 आई0 मार्का

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Rakesh Ranjan
DIRECTOR

GENX INFRA HOMES PVT. LTD.
Anupam kr.
01/09/2012
DIRECTOR

Krishna Singh
Krishna Singh
1.9.12



will + P.O - Bheldi
Thana - Bheldi
Dist - Chapra
841402.

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. 1488140/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 1488969/-

Registration Fee

FEE PAID	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	
	A9	0	DD	0	I	150	K1c	0	Mb	25	
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54	
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0			
									TOTAL-	479	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 829

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	350
Proc.Fee	0	
Total	0	

Date: 01/09/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 01st September 2012 by Krishna Singh S/O-Late Cheta Singh by profession Others. Status - Executant

Krishna Singh
1.9.12

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:01/09/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Bisheshwar Singh' age '38' Sex 'M', 'S/O-Ambika Prasad Singh', resident of 'Village & Po-Bheldi, Chhapra-841402'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 01/09/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 459 on pages on 556 -569 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-72 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 01/09/2012

Registering Officer
Patna

Token No. : 30159 **Year : 2012** **S.No. : 29384** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 24222**