Serial No. 17032 Book No. :- 1 Deed No. 16451

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते INDIA

बिहार BIHAR क्रम संख्या 1391 तिथि 7/5/13 मूल्य 5000 बीट संख्या 505543

Serial No. 17032 Deed No. 16451

Govt. of Bihar
District Registry Office., Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 13/05/2013 by Shyam Babu Rai
A Stamp Duty of Rs. 165000/- and other Fees of Rs. 754/- 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: 16451 in Book No. 1, Volume No. 358 on pages from 481 to 498 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 56 / Year 2013

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

Dated: 13/05/2013 Token No: 17620 /2013

उन्नयन भंनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक- 13-05-13

ई0 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया

जाता है।.

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

श्री श्याम बाबु राय पिता स्व0 प्रमेश्वर राय निवासी महल्ला– सरिस्ताबाद, पछियारी टोला, थाना– गर्दनीबाग, 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 करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

श्याम शोभा कन्ट्रक्सन प्रा0 लि0, जिसका रजिस्ट्रर्ड नं0 U45201BR2013PTC019817 ऑफिस सेतु नगर न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना–2, द्वारा मैनेजिंग डायरेक्टर **श्री राधे श्याम प्रसाद** पिता स्व0 जगदीश प्रसाद, साकिन– सेतु नगर, न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना–2,''विकासकर्त्ता '' (द्वितीय पक्ष) यहाँ ''विकासकर्त्ता'' द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

यह कि जमीन मालिक महल्ला–सेतु नगर, मौजा–चितकोहरा, सर्वे थाना– फुलवारी शरीफ, हाल थाना– बेउर, जिला– पटना के थाना नं0–17 (सतरह) थाना कोड– 140, तौजी नं0–5243, खाता नं0–204 (दो सौ चार), सर्वे प्लॉट नं0–701 (सात सौ एक), एराजी 12.5 डिसमील है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची–1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची–1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक के पूवर्ज रामगुलाम राय के नाम से खास खरीदारी संपत्ति है, जिसका वैय वसीका नं0–2120, जिल्द नं0–37, पेज नं0–102 से 105 तक, बुक नं0–1, सन् 1925 ई0, को नविस्ते झपसी महतो पिता धौताल महतो से खरीद किये हैं बादहु खरीदारी के तिथी से रामगुलाम राय सम्पति पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल हुये वो रहे। वो

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY PATNA

कुछ समय बाद रामगुलाम राय अपने सम्पति के वारिस अपने दो पुत्रगण नामतः देवकीनन्दन राय वो परमेश्वर राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता के दोनों भाई सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद दोनों भाईयों के बीच आपसी खानगी बँटवारा के बीच विभक्त होकर अनुसूची 1 की सम्पति वो अन्यान्य सम्पति परेमश्वर राय को खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर परमेश्वर राय सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद परमेश्वर राय अपने सम्पति के वारिस अपने एकमात्र पुत्र श्यामबाबु राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता श्यामबाबु राय अपने पिता के सभी चल वो अचल सम्पति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतित आय का उपभोग वो उपयोग मौजुदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे है वो सरकार को लगान भुगतान इजमाल परिवार में जमाबंदी नं0-..... पर अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासकर्त्ता 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 शर्त्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पी0एम0सी0 से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएँगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रहा था और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY PATNA

कुछ समय बाद रामगुलाम राय अपने सम्पति के वारिस अपने दो पुत्रगण नामतः देवकीनन्दन राय वो परमेश्वर राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता के दोनों भाई सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद दोनों भाईयों के बीच आपसी खानगी बँटवारा के बीच विभक्त होकर अनुसूची 1 की सम्पति वो अन्यान्य सम्पति परेमश्वर राय को खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर परमेश्वर राय सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद परमेश्वर राय अपने सम्पति के वारिस अपने एकमात्र पुत्र श्यामबाबु राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता श्यामबाबु राय अपने पिता के सभी चल वो अचल सम्पति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्तपतित आय का उपभोग वो उपयोग मौजुदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे है वो सरकार को लगान भुगतान इजमाल परिवार में जमाबंदी नं0-..... पर अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासकर्त्ता 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 शर्त्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पी0एम0सी0 से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएँगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रहा था और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY PATNA

तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें 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 करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेगें।

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

5 यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि विकासकर्त्ता 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 जायेगें।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्त्तो और बन्धणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक विकासकर्त्ता को यह स्वीकृत करते हैं और विकासकर्त्ता जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्त्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-1 में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बनाए जानेवाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले

ATTESTED
6/10/13
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) विकासकर्त्ता द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए.आर. सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी0एम0सी0 को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक की भी ये सहमत है कि विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी0एम0सी0 और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्त्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा पी0एम0सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासकर्त्ता की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से 3 साल (तीन साल) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार आपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन नियमों पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी

ATTESTED
Arut Kumar
NOTARY, PATNA
6/10/15

अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। 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 विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत उनके शेयर में सुपुर्द कर देगें (प्रत्येक कोटि के फ्लैट पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें जो विकासकर्त्ता या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा वो विकासक पूर्व में प्लॉट नं0-711, को डीड नं0-7158, जिल्द- 90, पेज-128 से 147 तक,सीडी नं0-14, दिनांक-22.02.13, एवं डीड नं0-3192 दिनांक 12.02.13 ई0 को निबंधित करवा चुके, एवं प्लॉट नं0-701,727, का डेवलपमेंट एग्रीमेंट कर रहे है, इस संयुक्त प्राजेक्ट के तहत जमीन मालिक को अपने शेयर का फ्लैट, प्लॉट नं0-711, 701 एवं 727 में कहीं भी प्राप्त कर उसका उपयोग वो उपभोग अपनी इच्छानुसार कर सकते है इसमें किसी भी पक्ष को कोई आपत्ति नही होगी।

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

16. यह कि फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

ATTESTED
Arur Kumar
NOTARY, PATNA
6/10/15

17. यह कि विकासकर्त्ता को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन कर उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी0एम0सी0 और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए विकासकर्त्ता को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

A. उक्त जमीन पर संबधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनवद्धता 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 सम्पत्ति 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 विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेगें।

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

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर विकासकर्त्ता के हिस्से से देना और उसका अथवा

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि विकासकर्त्ता इसकी सुपुर्तगी नहीं करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप 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 विकासकर्त्ता को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि विकासकर्त्ता 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 बशर्ते प्रयोजना पी0 एम0 सी0 के नियमानुसार होगें।

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें, आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो. वैसी करेगें. ऐसा अधिकार उन्हें "विकासकर्त्ता क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

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 विकासकर्त्ता चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी0एम0सी0 अन्य अधिकारियों

ATTESTED

Arun Kumar 13.5.13
NOTARY, PATNA

से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

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

(ii) यह 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 हैं।

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

(iv) यह 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) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा किये 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 देगें।

(vi) यह 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 करेगें।

(vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देगें और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(viii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से का अपने जरुरत के अनुसार उपयोग करने का अधिकार होगा ।

(ix) यह कि निर्मित भवन भुकंम्प रोधी, इत्यादि नियमानुसार निर्माण

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

किया जायेगा

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से को पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जाँच करने का अधिकार होगा।

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

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि विकासकर्त्ता के पक्ष इस मनोबंध की शर्तो 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 इत्यादि निष्पादित करेगें।

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

23. **पी0एम0सी0** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर विकासकर्त्ता इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसे हालत

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY PATNA
6.10.15

में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अनतर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण विकासकर्त्ता 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, गवाह्वा, 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. विकासकर्त्ता **पी0एम0सी0** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमो और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

26. इमारत की याजना में विकासकर्त्ता सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी0एम0सी0** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या विकासकर्त्ता पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेगें 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 होगें।

28. प्रस्तावित इमारत **पी0एम0सी0** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि विकासकर्ता समय के अन्दर बिल्डिग का निर्माण नही कर पाते है तो उन्हे हर्जाना के रूप में मो0-1,00,000/- (एक लाख रूपया) प्रतिमाह की दर जमीन मालिक को देना होगा।

यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यो के लिए जमीन

ATTESTED
6/10/13
Arun Kumar
NOTARY PATNA

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 हैं।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- सेतु नगर, मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बेउर, सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला- पटना के थाना नं0-नं0-17 (सतरह), थाना कोड- 140, तौजी न0-5243, खाता न0-204 (दो सौ चार), सर्वे प्लॉट नं0-701 सात सौ एक), एराजी 1.25 डिसमील अथवा 543.75 वर्गफीट के समतुल्य है,मिनजुमले एराजी 25 डिसमिल में से जिसकी मिनजुमला चौहद्दी निम्नवत हैः-

चौहद्दी

उत्तर :- प्लॉट नं0-711

दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं0-700

पूरब :- सर्वे पार्ट प्लॉट नं0-708 एवं 709

पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं0-699 एवं 712

नोटः- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2012-13 के नयुनतम दर पंजी के कोड नं0-140 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान सरकारी मूल्य मो0-6,00,000/- (छः लाख रूपया मात्र प्रति डिसमील) है जिसका कुल कीमत मो0 75,00,000/- (पचहतर लाख रूपया) मात्र एवं बढ़ोतरी मूल्य 10 प्रतिशत मो0 82,50,000/- है।

अनुसूची-II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1) ढांचा :- आर0सी0सी0 फ्रेम ढांचा।

(2) कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

(3) परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी और पुट्टी एवं पेन्ट होगी।

(4) दरबाजा :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला फ्लश डोर का होगा और उस

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट का गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

(5) खिड़कियाँ :- लोहे के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

(6) फर्श - मेट्रीफाइड टाइल्स प्लेट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

(7) शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शैचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स '5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन टाईल्स का होगा।

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

(9) रसोईघर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा किचेन सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

(10) बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी0वी0सी0 CONDUIT WIRING मुख्य शयन कक्ष में A.C प्वाइंट

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगें।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची-III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएँ

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबबेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

ATTESTED
6.10.13
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

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 ताँबे का तार होगा।

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

गवाहगण का हस्ताक्षर

(1) Shivnath Kumar

पिता - श्री राम नाथ राय
ग्राम - सरिस्तानाद, पहिचारी टोला
थाना - गर्दनीबाग जिला- पटना

(2) अनिल कुमार
पिता - कपिल प्रसाद
ग्राम - सरिस्तानाद
थाना - गर्दनीबाग
जिला- पटना

टंकणकर्ता

(अजीत कुमार)

कलेक्ट्रीयट पटना।

सभी पक्षगण का हस्ताक्षर

13.5.13

13/5/13

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

PAN No-BJAPP5145H

प्रारूपकर्ता

CBT 247/2010 Patna

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY PATNA
6/10/15

Book No. :- 1 Deed No. 16449

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

बिहार BIHAR

Serial No. 1703 ..... तिथि 6/5/2013 मूल्य 5000 सीट संख्या ..... Deed No. 16449

क्रेता का नाम एवं पता ..... विक्रेता

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

This document was presented for registration on 13/05/2013 by Shyam Babu Rai
A Stamp Duty of Rs. 85800/- and other Fees of Rs. 754/- 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. 16449 in Book No. 1, Volume No. 358 on pages from 451 to 468 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 56 / Year 2013.

Date: 13/05/2013 Token No: 17618 /2013

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

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक- 13.5.13 ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

1. **श्री श्याम बाबु राय** पिता स्व0 प्रमेश्वर राय निवासी महल्ला-सरिस्ताबाद, पछियारी टोला, थाना- गर्दनीबाग, 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 करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

श्याम शोभा कन्ट्रक्सन प्रा0 लि0, जिसका रजिस्ट्रर्ड नं0 U45201BR2013PTC019817 ऑफिस सेतु नगर न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना-2, द्वारा मैनेजिंग डायरेक्टर **श्री राधे श्याम प्रसाद** पिता स्व0 जगदीश प्रसाद, साकिन- सेतु नगर, न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना-2, "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

यह कि जमीन मालिक महल्ला-सेतु नगर, मौजा-चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बेउर, जिला- पटना के थाना नं0-17 (सतरह), थाना कोड- 140, तौजी नं0-5243, खाता नं0-237 (दो सौ सेतीस), सर्वे प्लॉट नं0-727 (सात सौ सताईस), एराजी 3 डिसमील है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरूषी संपत्ति है, सर्वे खतियान में रामलाल गोप का नाम दर्ज है कुछ अरसे बाद रामलाल गोप अपने सम्पति के वारिस अपने एकमात्र पुत्र रामगुलाम राय को छोड स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता के रामगुलाम राय सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद रामगुलाम राय अपने सम्पति के वारिस अपने दो पुत्रगण नामतः देवकीनन्दन राय वो परमेश्वर राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता के दोनों भाई सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

अरसे बाद दोनों भाईयों के बीच आपसी खानगी बॅटबारा के बीच विभक्त होकर अनुसूची । की सम्पति वो अन्यान्य सम्पति परेमश्वर राय को खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर परमेश्वर राय सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद परमेश्वर राय अपने सम्पति के वारिस अपने एकमात्र पुत्र श्यामबाबु राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता श्यामबाबु राय अपने पिता के सभी चल वो अचल सम्पति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुरतकिल बनकर वो रहकर उससे उत्तपतित आय का उपभोग वो उपयोग मौजुदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे है वो सरकार को लगान भुगतान इजमेल परिवार में जमाबंदी नं0-..... पर अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासकर्त्ता 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 शर्त्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पी0एम0सी0 से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएँगें।

2 यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रहा था और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें 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 करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-। में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की सरचना करेगें।

4 यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेगें।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि विकासकर्त्ता 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 जायेगें।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्त्तो और बन्धणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक विकासकर्त्ता को यह स्वीकृत करते हैं और विकासकर्त्ता जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्त्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-। में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बनाए जानेवाली इमारत कम्पलेक्स का

ATTESTED
6.10.14
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें 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 करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-। में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की सरचना करेगें।

4 यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेगें।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

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

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्त्तो और बन्धणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक विकासकर्त्ता को यह स्वीकृत करते हैं और विकासकर्त्ता जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्त्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-। में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बनाए जानेवाली इमारत कम्पलेक्स का

ATTESTED
6.10.14
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

नक्शा, स्वरूप 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 वास्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) विकासकर्त्ता द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी0एम0सी0 को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक की भी ये सहमत है कि विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी0एम0सी0 और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्त्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा पी0एम0सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासकर्त्ता की शक्ति के नियंत्रेण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से 3 साल (तीन साल) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से गिनी जाएगी।

ATTESTED
6.10.13
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

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

14 14 यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत उनके शेयर में सुपुर्द कर देगें (प्रत्येक कोटि के फ्लैट पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें जो विकासकर्त्ता या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा वो विकासक पूर्व में प्लॉट नं0-711. को डीड नं0-7158, जिल्द- 90, पेज-128 से 147 तक,सीडी नं0-14, दिनांक-22.02.13, एवं डीड नं0-3192 दिनांक 12.02.13 ई0 को निबंधित करवा चुके, एवं प्लॉट नं0-701,727, का डेवलपमेंट एग्रीमेंट कर रहे है, इस संयुक्त प्राजेक्ट के तहत जमीन मालिक को अपने शेयर का फ्लैट, प्लॉट नं0-711, 701 एवं 727 में कहीं भी प्राप्त कर उसका उपयोग वो उपभोग अपनी इच्छानुसार कर सकते है इसमें किसी भी पक्ष को कोई आपत्ति नही होगी।

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

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

16. यह कि फ्लैटों मे "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन कर उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी0एम0सी0 और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts. deeds. matters) को करने के लिए विकासकर्त्ता 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 से 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 सम्पत्ति 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 विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेगें।

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

ATTESTED
6/8/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

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

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि विकासकर्त्ता 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 बशर्ते प्रयोजना पी0 एम0 सी0 के नियमानुसार होगें।

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें, आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें "विकासकर्त्ता क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते

ATTESTED
6.10.15
Atul Kumar
NOTARY PATNA

lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

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

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि विकासकर्त्ता 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 बशर्ते प्रयोजना पी0 एम0 सी0 के नियमानुसार होगें।

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें, आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें "विकासकर्त्ता क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते

ATTESTED
6.10.15
Atul Kumar
NOTARY PATNA

में अपने लिए रखें।

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 विकासकर्त्ता चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजात का पी०एम०सी० अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

(i) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबधित 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) यह 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 हैं।

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

(iv) यह 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) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा किये 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 देगें।

(vi) यह 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 करेगें।

ATTESTED
6/8/15
Arun Kumar
NOTARY PATNA

(vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देगें और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करगें।

(viii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से का अपने जरुरत के अनुसार उपयोग करने का अधिकार होगा ।

(ix) यह कि निर्मित भवन भुकम्प रोधी, इत्यादि नियमानुसार निर्माण किया जायेगा

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से को पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जाँच करने का अधिकार होगा।

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

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि विकासकर्त्ता के पक्ष इस मनोबंध की शर्तो 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 इत्यादि निष्पादित करेगें।

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

23. पी0एम0सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

(vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देगें और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करगें।

(viii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से का अपने जरुरत के अनुसार उपयोग करने का अधिकार होगा ।

(ix) यह कि निर्मित भवन भुकम्प रोधी, इत्यादि नियमानुसार निर्माण किया जायेगा

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से को पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जाँच करने का अधिकार होगा।

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

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि विकासकर्त्ता के पक्ष इस मनोबंध की शर्तो 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 इत्यादि निष्पादित करेगें।

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

23. पी0एम0सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर विकासकर्त्ता इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसे हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अनतर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण विकासकर्त्ता 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, गवाद्वा, 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. विकासकर्त्ता **पी0एम0सी0** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

26 इमारत की योजना में विकासकर्त्ता सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्य जिसमें भूमिगत एव उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी0एम0सी0** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या विकासकर्त्ता पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेगें 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 होगें।

ATTESTED
6.12.13
Arun Kumar
NOTARY PATNA

28. प्रस्तावित इमारत पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि विकासकर्ता समय के अन्दर बिल्डिग का निर्माण नही कर पाते है तो उन्हे हर्जाना के रूप में मो0-50,000/- (पचास हजार रूपया) प्रतिमाह की दर जमीन मालिक को देना होगा।

यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यो 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 हैं

अनुसूची-I

वह व्यवसायिक परती जमीन जो महल्ला- सेतु नगर, मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बेउर, सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला- पटना के थाना नं0-17 (सतरह), थाना कोड-140, तौजी नं0-5243, खाता नं0-237 (दो सौ सैतिस), सर्वे प्लॉट नं0-727 (सात सौ सताईस), एराजी 3.00 डिसमिल अथवा 1306.5 वर्गफीट के समतुल्य है, मिनजुमले एराजी 6 डिसमिल में से जिसकी मिनजुमले चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :- बाईपास एन. एच.-30

दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं0-711

पूरब :- सर्वे पार्ट प्लॉट नं0-710

पश्चिम :- बाईपास एन. एच.-30

नोटः- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2012-13 के नयुनतम दर पंजी के कोड नं0-140 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान सरकारी मूल्य मो0-13,00,000/- (तेरह लाख रूपया मात्र प्रति डिसमील) है जिसका कुल कीमत मो0 39,00,000/- (उनचालीस लाख रूपया) मात्र एवं बढ़ोतरी मूल्य 10 प्रतिशत मो0 42,90,000/- है।

अनुसूची-II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1) ढांचा :- आर0सी0सी0 फ्रेम ढांचा।

(2) कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY PATNA

(3) परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी और पुट्टी एवं पेन्ट होगी।

(4) दरबाजा :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला फ्लश डोर का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट का गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

(5) खिड़कियाँ :- लोहे के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

(6) फर्श :- भेट्रीफाईड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

(7) शौचालन :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शैचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स '5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन टाईल्स का होगा।

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

(9) रसोईघर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा किचेन सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

(10) बिजली व्यवस्थाः- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी0वी0सी0 CONDUIT WIRING मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगें।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची-III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएँ

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सम्पूर्ण सदन के लिए प्रतीक्षारत जनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबें का तार होगा।

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

गवाहगण का हस्ताक्षर

(1) 13/5/013

पिता- ग्राम- थाना-

ग्राम- स्टरिस्ताबाद, पाईगाँव तोला

थाना- गार्डनीबाग जिला- पटना

(2) अनिलकुमार

पिता- कपिलप्रसाद

ग्रा० स्टरिस्ताबाद

थाना- गार्डनीबाग

जिला- पटना

सभी पक्षगण का हस्ताक्षर

13.5.13

13/5/13

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

PAN No-BJAPP5145H

टंकणकर्ता 13-5-13

(अजीत कुमार)

कलेक्ट्रीयट पटना।

प्रारूपकर्ता

Sanjay Kumar

Adv.

CRBA 2217/2010 Patna

ATTESTED

6/10/13

Arun Kumar

NOTARY PATNA

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.	85800/-	
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	81554/-

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	0	K1c	0	Mb	0
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54
	B	0	H1a	0	J2	0	LI	0		
									TOTAL-	304

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 754

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	450
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Patna

Date: 13/05/2013

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 13th May 2013 by Shyam Babu Rai S/O Late Prameshwar Rai by profession Others. Status - Executant

13.5.13

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:13/05/2013**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Anil Kumar' age '30' Sex 'M', 'Kapil Prasad', resident of 'Saristabad,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 13/05/2013

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 358 on pages on 451 -468 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-56 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 13/05/2013

Token No. : 17618 Year : 2013 S.No. : 17031 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 16449

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

Serial No. 15842

Book No. :- 1 Deed No. 15302

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

₹.5000

Rs. 5000

पाँच हजार रुपये

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

क्रम सं० 1107 दि० 06-5-13 मुल्य ..... सीट संख्या 2

505182

Serial No. 15842

क्रेता का नाम ..... Deed No. 15302

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 08/05/2013 by Ram Babu Rai
A Stamp Duty of Rs. 82500/- and other Fees of Rs, 754/- 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. 15302 in Book No. 1, Volume No. 333 on pages from 532 to 549 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 52 / Year 2013

Date: 08/05/2013

Token No: 16293 /2013

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

SCANNED

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक- 8.5.13 ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

ATTESTED

Arun Kumar
NOTARY, PATNA

श्री राम बाबु राय पिता स्व0 देवकी नन्दन राय निवासी महल्ला- 6डी गर्दनीबाग, थाना- गर्दनीबाग, 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 करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

श्याम शोभा कन्ट्रक्सन प्रा0 लि0, जिसका रजिस्ट्रर्ड नं0 U45201BR2013PTC01981 ऑफिस सेतु नगर न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना-2, द्वारा मैनजिंग डायरेक्टर **श्री राधे श्याम प्रसाद** पिता स्व0 जगदीश प्रसाद. साकिन- सेतु नगर, न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना-2.''विकासकर्त्ता '' (द्वितीय पक्ष) यहाँ ''विकासकर्त्ता'' द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

यह कि जमीन मालिक महल्ला-सेतु नगर, मौजा-चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बेउर, जिला- पटना के थाना नं0-17 (सतरह), थाना कोड- 140, तौजी नं0-5243, खाता नं0-204 (दो सौ चार), सर्वे प्लॉट नं0-701 (सात सौ एक), एराजी 6.25 डिसमील है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक के दादा रामगुलाम राय के नाम से खास खरीदारी संपत्ति है, जिसका वैय वसीका नं0-2120, जिल्द नं0-37, पेज नं0-102 से 105 तक, बुक नं0-1, सन् 1925 ई0 को नविस्ते झपसी महतो पिता धौताल महतो से खरीद किये हैं बादहु खरीदारी के तिथी से रामगुलाम राय सम्पति पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल हुये वो रहे। वो कुछ संमय बाद रामगुलाम राय अपने सम्पति के वारिस अपने दो पुत्रगण नामतः देवकीनन्दन राय वो परमेश्वर राय को छोड़ स्वर्गवास कर

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY PATNA

गये बाद स्वर्गवास पिता के दोनों भाई सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद दोनों भाईयों के बीच आपसी खानगी बँटबारा के बीच विभक्त होकर अनुसूची 1 की सम्पति वो अन्यान्य सम्पति देवकीनन्दन राय को खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर देवकीनन्दन राय सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद देवकीनन्दन राय अपने सम्पति के वारिस अपने दो पुत्रगण 1. रामबाबु राय, 2. लाल बाबु राय उर्फ दुखित राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता दोनों भाईयों के बीच बजरिये आपसी खानगी बँटवारा के द्वारा होकर अनुसूची 1 की एराजी वो अन्यान्य एराजी रामबाबु राय को खास हक वो हिस्सा मे मिला जिसपर रामबाबु राय काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्तपतित आय का उपभोग वो उपयोग मौजुदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे है वो सरकार को लगान भुगतान जमाबंदी नं0-4135 पर अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासकर्ता 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 शर्त्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पी0एम0सी0 से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएँगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रहा था और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें 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 करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-। में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेगें।

4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए स्थानान्य ही करेगें।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि विकासकर्त्ता 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 जायेगें।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्त्तो और बन्धणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक विकासकर्त्ता को यह स्वीकृत करते हैं और विकासकर्त्ता जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्त्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-1 में वर्णित है।

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बनाए जानेवाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप 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 वास्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) विकासकर्त्ता द्वारा दिया और वहन किया जायेगा यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुज्ञान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी0एम0सी0 को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक की भी ये सहमत है कि विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी0एम0सी0 और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्त्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा पी0एम0सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासकर्त्ता की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से 3 साल (तीन साल) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से गिनी जाएगी।

ATTESTED
6/10/14
Arun Kumar
NOTARY PATNA

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार आपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन नियमों पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रुप से बेचन/अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। 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 विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत उनके शेयर में सुपुर्द कर देगें (प्रत्येक कोटि के फ्लैट पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें जो विकासकर्त्ता या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतो को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा वो विकासक पूर्व में प्लॉट नं0-711, को डीड नं0-7158, जिल्द- 90, पेज-128 से 147 तक,सीडी नं0-14, दिनांक-22.02.13, एवं डीड नं0-3192 दिनांक 12.02.13 ई0 को निबंधित करवा चुके, एवं प्लॉट नं0-701,727, का डेवलपमेंट एग्रीमेंट कर रहे है, इस संयुक्त प्राजेक्ट के तहत जमीन मालिक को अपने शेयर का फ्लैट, प्लॉट नं0-711, 701 एवं 727 में कहीं भी प्राप्त कर उसका उपयोग वो उपभोग अपनी इच्छानुसार कर सकते है इसमें किसी भी पक्ष को कोई आपत्ति नही होगी।

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

ATTESTED

Arun Kumar
NOTARY PATNA

16. यह कि फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढी, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन कर उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी0एम0सी0 और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए विकासकर्त्ता 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 से 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) लाईसेंस 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 सम्पत्ति 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 विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेगें।

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

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर विकासकर्त्ता के हिस्से से देना और उसका अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि विकासकर्त्ता इसकी सुपुर्तगी नहीं करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप 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 विकासकर्त्ता को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि विकासकर्त्ता 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 बशरर्ते प्रयोजना पी0 एम0 सी0 के नियमानुसार होगें।

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें, आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें "विकासकर्त्ता क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधि

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY PATNA

ात प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर विकासकर्त्ता चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी0एम0सी0 अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

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

(ii) यह 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 हैं।

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

(iv) यह 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) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा किये 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 देगें।

(vi) यह 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 करेगें।

(vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

समिति के हिस्से को सौंप देगें और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(viii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से का अपने जरुरत के अनुसार उपयोग करने का अधिकार होगा ।

(ix) यह कि निर्मित भवन भुकम्प रोधी, इत्यादि नियमानुसार निर्माण किया जायेगा

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से को पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियाजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जाँच करने का अधिकार होगा।

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

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि विकासकर्त्ता के पक्ष इस मनोबंध की शर्तो 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 इत्यादि निष्पादित करेगें।

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

23. पी०एम०सी० द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कुर्पा अवधि के अन्तर्गत अगर विकासकर्त्ता इमारत के निर्माण में

ATTESTED
6/9/15
Arun Kumar
NOTARY PATNA

में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अनतर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण विकासकर्त्ता 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, गवाद्वा, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा. खुली जगह. वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक का अधिकार होगा।

25. विकासकर्त्ता पी0एम0सी0 के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

26. इमारत की योजना में विकासकर्त्ता सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी0एम0सी0 की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या विकासकर्त्ता पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेगें 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 होगें।

28. प्रस्तावित इमारत पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि विकासकर्ता समय के अन्दर बिल्डिग का निर्माण नही कर पाते है तो उन्हे हर्जाना के रूप में मो0-1,00,000/- (एक लाख रूपया) प्रतिमाह की दर जमीन मालिक को देना होगा।

यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यो के लिए जमीन

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

रूपया) प्रतिमाह की दर जमीन मालिक को देना होगा।

यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यो 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 हैं।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- सेतु नगर, मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बेउर, सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला- पटना के थाना नं0-नं0-17 (सतरह), थाना कोड- 140, तौजी नं0-5243, खाता नं0-204 (दो सौ चार), सर्वे प्लॉट नं0-701 (सात सौ एक), एराजी 6.25 डिसमील अथवा 2721.875 वर्गफीट के समतुल्य है, मिनजुमले एराजी 25 डिसमिल में से जिसकी मिनजुमले चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :- प्लॉट नं0-711

दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं0-700

पूरब :- सर्वे पार्ट प्लॉट नं0-708 एवं 709

पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं0-699 एवं 712

नोटः- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2012-13 के नयुनतम दर पंजी के कोड नं0-140 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान सरकारी मूल्य मो0-6,00,000/- (छः लाख रूपया मात्र प्रति डिसमील) है जिसका कुल कीमत मो0 37,50,000/- (सैतीस लाख पचास हजार रूपया) मात्र एवं बढोतरी मूल्य 10 प्रतिशत मो0 41,25,000/- है।

अनुसूची-II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1) ढांचा :- आर0सी0सी0 फ्रेम ढांचा।

(2) कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

(3) परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी
का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें
प्लास्टर होगी और पुट्टी एवं पेन्ट होगी।

(4) दरबाजा :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला फ्लश डोर का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट का गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

(5) खिड़कियाँ :- लोह के फ्रेम में पूर्णत glazed खिड़कियाँ।

(6) फर्श :- भेट्रीफाईड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

(7) शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शैचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स '5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जनीन टाईल्स का होगा।

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

(9) रसोईघर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा किचेन सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

(10) बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी0वी0सी0 CONDUIT WIRING मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगें।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और

ATTESTED
6.10.15
Arur Kumar
NOTARY, PATNA

सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची-III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएँ

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों 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 ताँबें का तार होगा।

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

गवाहगण का हस्ताक्षर

(1) विनिन कुमार
पिता - श्री राम बाबु राय
कंकड़बाग कॉलोनी
पटना - 800020

(2) धर्मेन्द्र सात
पिता - माणिक सात
ग्राम - हलसी (नौगा)
अंचल - हलसी
जिला - खगड़िया

टंकणकर्ता

(अजीत कुमार)
कलेक्ट्रीयट पटना।

सभी पक्षगण का हस्ताक्षर

8/5/13

8/5/13

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

PAN No-BJAPP5145H

प्रारूपकर्ता

Sanjay Kumar
Adv.
CIBA 2117/2010 Patna

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

Serial No. 17847 Book No. :- 1 Deed No. 17250

Serial No. 17847 Deed No. 17250

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

This document was presented for registration on 16/05/2013 by Lal Babu Rai
A stamp duty of Rs. 83500/- and other fees of Rs. 704/- 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. 17250 in Book No. 1, Volume No. 376 on pages from 342 to 357 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 58 / Year 2013

Date: 16/05/2013 Token No: 18393 /2013 SCORE 3.0

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

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक-...14/5/13.. ई0 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

श्री लाल बाबु राय पिता स्व0 देवकी नन्दन राय निवासी महल्ला- सरिस्ताबाद, पछियारी टोला, थाना- गर्दनीबाग, 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 करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

श्याम शोभा कन्ट्रक्सन प्रा0 लि0, जिसका रजिस्ट्रर्ड नं0 U45201BR2013PTC019817 ऑफिस सेतु नगर न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना-2, द्वारा मैनेजिंग डायरेक्टर **श्री राधे श्याम प्रसाद पिता स्व0 जगदीश प्रसाद**, साकिन- सेतु नगर, न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना-2, "विकासकर्त्ता " (द्वितीय पक्ष) यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी से है। यह सुनिश्चित किया जाता है कि यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट सिर्फ और सिर्फ लाल बाबु राय (प्रथम पक्ष) एंव श्याम शोभा कन्ट्रक्सन प्रा0 लि0 (द्वितीय पक्ष) के बीच वैध रहेगा। अगर किसी कारण से श्याम शोभा कन्ट्रक्सन प्रा0 लि0 किसी अन्य कन्ट्रक्सन कम्पनी को सम्मिलित करते है तो उस स्थिति मे डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट को रद्द माना जाएगा।

यह कि जमीन मालिक महल्ला-सेतु नगर, मौजा-चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बेउर, जिला- पटना के थाना नं0-17 (सतरह), थाना कोड- 140, तौजी नं0-5243, खाता नं0-204 (दो सौ चार), सर्वे प्लॉट नं0-701 (सात सौ एक), एराजी 6.25 डिसमील है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक के दादा रामगुलाम राय के नाम से खास खरीदारी संपत्ति है, जिसका वैय वसीका नं0-2120, जिल्द नं0-37, पेज नं0-102 से 105 तक, बुक नं0-1, सन् 1925 ई0 को नविस्ते झपसी महतो पिता धौताल महतो से खरीद किये हैं बादहु खरीदारी के तिथी से रामगुलाम राय

ATTESTED

Arun Kumar
NOTARY, PATNA

सम्पति पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल हुये वो रहे। वो कुछ समय बाद रामगुलाम राय अपने सम्पति के वारिस अपने दो पुत्रगण नामतः देवकीनन्दन राय वो परमेश्वर राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता के दोनों भाई सम्पति ,पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद दोनों भाईयों के बीच आपसी खानगी बँटबारा के बीच विभक्त होकर अनुसूची 1 की सम्पति वो अन्यान्य सम्पति देवकीनन्दन राय को खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर देवकीनन्दन राय सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद देवकीनन्दन राय अपने सम्पति के वारिस अपने दो पुत्रगण 1. रामबाबु राय, 2. लाल बाबु राय उर्फ दुखित राय को छोड स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता दोनों भाईयों के बीच बजरिये आपसी खानगी बँटवारा के द्वारा होकर अनुसूची 1 की एराजी वो अन्यान्य एराजी लाल बाबु राय को खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर लाल बाबु राय काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्तपतित आय का उपभोग वो उपयोग मौजुदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे है वो सरकार को लगान भुगतान जमाबंदी नं0- 95 पर अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासकर्त्ता को जमीन मालिक ने अनुसूची-। 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-। में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तों एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-। की जमीन पर पी0एम0सी0 से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएँगें।

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रहा था और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें 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 करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-। में वर्णित जमीन पर वहु-मंजिला इमारत की संरचना करेगें।

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

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि विकासकर्त्ता 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 जायेगें।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्त्तो और बन्धणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक विकासकर्त्ता, को यह स्वीकृत करते हैं

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रहा था और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें 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 करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-। में वर्णित जमीन पर वहु-मंजिला इमारत की संरचना करेगें।

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

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि विकासकर्त्ता 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 जायेगें।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्त्तो और बन्धणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक विकासकर्त्ता को यह स्वीकृत करते हैं

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

और विकासकर्त्ता जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्त्तों और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-1 में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बनाए जानेवाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप 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 वास्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) विकासकर्त्ता द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी0एम0सी0 को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक की भी ये सहमत है कि विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी0एम0सी0 और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्त्ता का उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा पी0एम0सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासकर्त्ता की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से 3 साल (तीन साल) की होगी और उसके

ATTESTED
6/10/22
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार आपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन नियमों पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। 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 विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत उनके शेयर में सुपुर्द कर देगें (प्रत्येक कोटि के फ्लैट पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें जो विकासकर्त्ता या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा वो विकासक पूर्व में प्लॉट नं0-711, को डीड नं0-7156, जिल्द- 90, पेज-128 से 147 तक,सीडी नं0-14, दिनांक-22.02.13, एवं डीड नं0-3192 दिनांक 12.02.13 ई0 को निबंधित करवा चुके, एवं प्लॉट नं0-701,727, का डेवलपमेंट एग्रीमेंट कर रहे है, इस संयुक्त प्राजेक्ट के तहत जमीन मालिक को अपने शेयर का फ्लैट, प्लॉट नं0-711, 701 एवं 727 में कहीं भी प्राप्त कर उसका उपयोग वो उपभोग अपनी इच्छानुसार कर सकते है इसमें किसी भी पक्ष को कोई आपत्ति नही होगी।

15. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति

ATTESTED
6/6/14
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होगें। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि फ्लैटों में "जनीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी, लिफ्ट स्थान, पहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन कर उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी0एम0सी0 और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts. deeds. matters) को करने के लिए विकासकर्त्ता 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 से 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY PATNA

करना। ये सभी काम विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेगें।

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 अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर विकासकर्त्ता के हिस्से से देना और उसका अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि विकासकर्त्ता इसकी सुपुर्तगी नहीं करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप 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 विकासकर्त्ता को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि विकासकर्त्ता 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 बशर्ते प्रयोजना पी0 एम0 सी0 के नियमानुसार होगे।

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें, आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें "विकासकर्त्ता क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे जिसे उचित

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

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 विकासकर्त्ता चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी0एम0सी0 अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

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

(ii) यह 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 नही हैं।

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

(iv) यह 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) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा किये 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 देगें।

(vi) यह 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

ATTESTED
6/8/19
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगें।

(vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देगें और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(viii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से का अपने जरुरत के अनुसार उपयोग करने का अधिकार होगा ।

(ix) यह कि निर्मित भवन भुकंम्प रोधी, इत्यादि नियमानुसार निर्माण किया जायेगा

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से को पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जाँच करने का अधिकार होगा।

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

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि विकासकर्त्ता के पक्ष इस मनोबंध की शर्तो 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 इत्यादि निष्पादित करेगें।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च,

ATTESTED
6/10/17
Ajay Kumar
NOTARY, PATNA

शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, विकासकर्त्ता या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

23. पी0एम0सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि क अन्तर्गत अगर विकासकर्त्ता इमारत के निर्माण मे असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसे हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अनतर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण विकासकर्त्ता 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, गवाह्वा, 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. विकासकर्त्ता पी0एम0सी0 के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

26. इमारत की योजना में विकासकर्त्ता सभी सामान्य (Civil). बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी0एम0सी0 की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति क द्वारा किसी व्यक्ति या विकासकर्त्ता पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेगें 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 जिम्मेवेदह नहीं होंगें।

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

28. प्रस्तावित इमारत पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि विकासकर्ता समय के अन्दर बिल्डिग का निर्माण नही कर पाते है तो उन्हे हर्जाना के रूप में मो0-50,000/- (पचास हजार रूपया) प्रतिमाह की दर जमीन मालिक को देना होगा।

यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यो 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 हैं।

अनुसूची-I

वह आवासीय पटती जमीन जो महल्ला- सेतु नगर, मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बेउर, सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला- पटना के थाना नं0-नं0-17 (सतरह), थाना कोड- 140, तौजी नं0-5243, खाता नं0-204 (दो सौ चार), सर्वे प्लॉट नं0-701 (सात सौ एक), एराजी 6.25 डिसमील अथवा 2721.875 वर्गफीट के समतुल्य है, मिनजुमले एराजी 25 डिसमिल में से जिसकी मिनजुमले चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :- प्लॉट नं0-711

दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं0-700

पूरब :- सर्वे पार्ट प्लॉट नं0-708 एवं 709

पश्चिम:- सर्वे प्लॉट नं0-699 एवं 712

नोटः- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2012-13 के नयुनतम दर पंजी के कोड नं0-140 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान सरकारी मूल्य मो0-6,00,000/- (छः लाख रूपया मात्र प्रति डिसमील) है जिसका कुल कीमत मो0 37,50,000/- (सैतीस लाख पचास हजार रूपया) मात्र एवं बढ़ोतरी मूल्य 10 प्रतिशत मो0 41,25,000/- है।

अनुसूची-II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ATTESTED

Arun Kumar
NOTARY, PATNA

(1) ढांचा :- आर0सी0सी0 फ्रेम ढांचा।

(2) कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

(3) परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी और पुट्टी एवं पेन्ट होगी।

(4) दरबाजा :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला फ्लश डोर का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट का गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

(5) खिड़कियाँ :- लोहे के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

(6) फर्श :- भेट्रीफाईड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

(7) शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शैचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स '5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन टाईल्स का होगा।

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

(9) रसोईघर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा किचेन सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

(10) बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी0वी0सी0 CONDUIT WIRING मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगें।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची-III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएँ

1. बैठकखाने में एक [illegible] तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों 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 ताँबें का तार होगा।

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

गवाहगण का हस्ताक्षर

(1) Amit Kishore
S/O Lal Baboo Das
West Saristabad
Gardanibagh
Patna - 2
14/5/13

(2) 14/5/13
अभि. रविश कुमार
पिता. श्री विजय राय
मुहल्ला. सरिस्ताबाद, पुरी टोला
पोस्ट. पटना.

टकणकर्ता

(अजीत कुमार)
कलेक्ट्रीएट पटना।

सभी पक्षगण का हस्ताक्षर

14-5-13
14-5-13

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

PAN No-BJAPP5145H
14/5/13

प्रारूपकर्ता

Sanjay Kumar
Adv

CRA 2217/2013 filed

ATTESTED
6/10/15
Arur Kumar
NOTARY PATNA

फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगें।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची-III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएँ

1. बैठकखाने में एक [illegible] इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों 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 ताँबें का तार होगा।

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

गवाहगण का हस्ताक्षर

(1) Amit Kumar
S/O Lal Babua Das
West Saristabad
Gardanibagh
Patna - 2
14/5/13

(2) [illegible]
पिता. श्री [illegible]
मुहल्ला. [illegible]
थाना. पटना.

टकणकर्ता

(अजीत कुमार)
कलेक्ट्रीयट पटना।

सभी पक्षगण का हस्ताक्षर

[illegible]
14-5-13
14-5-13

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

PAN No-BJAPP5145H
[illegible]
14/5/13

प्रारूपकर्ता

Sanjay Kumar
Adv

CRA 2217/2013 [illegible]

ATTESTED
6/10/13
Arur Kumar
NOTARY PATNA

Serial No. 17846 Book No. :- 1 Deed No. 17249

Serial No. 17846 Deed No. 17249

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

This document was presented for registration on 16/05/2013 by Lal Babu Rai
A stamp duty of Rs. 43900/- and other fees of Rs. 204/- 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. 17249 in Book No. 1, Volume No. 376 on pages from 326 to 341 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 58 / Year 2013

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

Date: 16/05/2013 Token No: 18413 /2013

SCORE 3.0

18415/14

SCANNED

536
14.5

Scanned by Devintech

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक- 14/5/13 ई० को जिम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

ATTESTED
6/5/2013
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

श्री लाल बाबु राय पिता स्व0 देवकी नन्दन राय निवासी महल्ला- सरिस्ताबाद, पछियारी टोला, थाना- गर्दनीबाग, 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 करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

श्याम शोभा कन्ट्रक्सन प्रा0 लि0, जिसका रजिस्ट्रर्ड नं0 U45201BR2013PTC019817 ऑफिस सेतु नगर न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना-2. द्वारा मनेजिंग डायरक्टर श्री **राधे श्याम प्रसाद** पिता स्व0 जगदीश प्रसाद, साकिन- सेतु नगर, न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना-2, "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी से है। यह सुनिश्चित किया जाता है कि यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट सिर्फ और सिर्फ लाल बाबु राय (प्रथम पक्ष) एंव श्याम शोभा कन्ट्रक्सन प्रा0 लि0 (द्वितीय पक्ष) के बीच वैध रहेगा। अगर किसी कारण से श्याम शोभा कन्ट्रक्सन प्रा0 लि0 किसी अन्य कन्ट्रक्सन कम्पनी को सम्मिलित करते है तो उस स्थिति मे डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट को रद्द माना जाएगा।

यह कि जमीन मालिक महल्ला-सेतु नगर, मौजा-चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बेउर, जिला- पटना के थाना नं0-17 (सतरह), थाना कोड- 140, तौजी नं0-5243, खाता नं0-237 (दो सौ सेतीस), सर्वे प्लॉट नं0-727 (सात सौ सताईस) एराजी 1.5 डिसमील है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित समस्त जमीन मालिक की

ATTESTED
6/01/15
Arun Kumar
NOTARY PATNA

मौरूषी संपत्ति है, सर्वे खतियान में रामलाल गोप का नाम दर्ज है कुछ अरसे बाद रामलाल गोप अपने सम्पति के वारिस अपने पुत्र रामगुलाम राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता के रामगुलाम राय सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद रामगुलाम राय अपने सम्पति के वारिस अपने दो पुत्रगण नामतः देवकीनन्दन राय वो परमेश्वर राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता के दोनों भाई सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद दोनों भाईयों के बीच आपसी खानगी बेटबारा के बीच विभक्त होकर अनुसूची 1 की सम्पति वो अन्यान्य सम्पति देवकी नन्दन राय को खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर देवकी नन्दन राय सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद देवकी नन्दन राय अपने सम्पति के वारिस अपने दो पुत्रगण नामतः 1. रामबाबु राय, 2. लाल बाबु राय उर्फ दुखित राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास पिता के दोनों भाईयो के बीच बजरिये आपसी खानगी बँटवारा के द्वारा विभक्त होकर अनुसूची 1 की एराजी वो अन्यान्य एराजी लाल बाबु राय को खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर लाल बाबु राय काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्तपतित आय का उपभोग वो उपयोग मौजुदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे है वो सरकार को लगान भुगतान जमाबंदी नं0-95 पर अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासकर्त्ता 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 को दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY PATNA

मौरूषी संपत्ति है, सर्वे खतियान में रामलाल गोप का नाम दर्ज है कुछ अरसे बाद रामलाल गोप अपने सम्पति के वारिस अपने पुत्र रामगुलाम राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता के रामगुलाम राय सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद रामगुलाम राय अपने सम्पति के वारिस अपने दो पुत्रगण नामतः देवकीनन्दन राय वो परमेश्वर राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता के दोनों भाई सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद दोनों भाईयों के बीच आपसी खानगी बेटबारा के बीच विभक्त होकर अनुसूची 1 की सम्पति वो अन्यान्य सम्पति देवकी नन्दन राय का खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर देवकी नन्दन राय सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद देवकी नन्दन राय अपने सम्पति के वारिस अपने दो पुत्रगण नामतः 1. रामबाबु राय, 2. लाल बाबु राय उर्फ दुखित राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास पिता के दोनों भाईयो के बीच बजरिये आपसी खानगी बँटवारा के द्वारा विभक्त होकर अनुसूची 1 की एराजी वो अन्यान्य एराजी लाल बाबु राय को खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर लाल बाबु राय काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्तपतित आय का उपभोग वो उपयोग मौजुदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे है वो सरकार को लगान भुगतान जमाबंदी नं0-95 पर अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासकर्त्ता 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 को दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY PATNA

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-। में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तों एवं बंधणों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-। की जमीन पर पी0एम0सी0 से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं उसमें कुछ फेरबदल कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएँगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रहा था और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें 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 करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करत हैं कि अनुसूची-। में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेगें।

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

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY PATNA

प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि विकासकर्त्ता 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 जायेगें।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्त्तो और बन्धणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक विकासकर्त्ता को यह स्वीकृत करते हैं और विकासकर्त्ता जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्त्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बनाए जानेवाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप 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 वास्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिएं, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) विकासकर्त्ता द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी0एम0सी0 को भेजी जाएगी।

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY PATNA

10. यह कि जमीन मालिक की भी ये सहमत है कि विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी0एम0सी0 और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्त्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य एवं नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा पी0एम0सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासकर्त्ता की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से 3 साल (तीन साल) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से गिनी जाएगी।

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

ATTESTED

Arun Kumar
NOTARY, PATNA

14 यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत उनके शेयर में सुपुर्द कर देगें (प्रत्येक कोटि के फ्लैट पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें जो विकासकर्त्ता या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें, साथ ही साथ इस श्रणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा वो विकासक पूर्व में प्लॉट नं0-711, को डीड नं0-7158, जिल्द- 90, पेज-128 से 147 तक,सीडी नं0-14, दिनांक-22.02.13, एवं डीड नं0-3192 दिनांक 12.02.13 ई0 को निबंधित करवा चुके, एवं प्लॉट नं0-701,727, का डेवलपमेंट एग्रीमेंट कर रहे है, इस संयुक्त प्राजेक्ट के तहत जमीन मालिक को अपने शेयर का फ्लैट, प्लॉट नं0-711, 701 एवं 727 में कहीं भी प्राप्त कर उसका उपयोग वो उपभोग अपनी इच्छानुसार कर सकते है इसमें किसी भी पक्ष को कोई आपत्ति नही होगी।

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

16. यह कि फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उक्त जमीन के उन्नयन का

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

अधिकार होगा जिसका उन्नयन कर उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी0एम0सी0 और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता के जरूरत पड़े ता वैसे सभी कार्य (acts. deeds. matters) को करने के लिए विकासकर्त्ता 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 से 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 को 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 सम्पत्ति 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 विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेगें।

ATTESTED

Arun Kumar
NOTARY, PATNA

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

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर विकासकर्त्ता के हिस्से से देना और उसका अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि विकासकर्त्ता इसकी सुपुर्तगी नहीं करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप 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 विकासकर्त्ता को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि विकासकर्त्ता 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 बशर्ते प्रयोजना पी० एम० सी० के नियमानुसार होगें।

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें,

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें "विकासकर्त्ता क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

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 बचनवद्धताओं को अगर विकासकर्त्ता चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी0एम0सी0 अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

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

(ii) यह 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 हैं।

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

(iv) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी

ATTESTED
Ratan Kumar
NOTARY, PATNA

बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा किये 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 देगें।

(vi) यह 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 करेगें।

(vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देगें और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(viii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से का अपने जरुरत के अनुसार उपयोग करने का अधिकार होगा ।

(ix) यह कि निर्मित भवन भुकंम्प राधी, इत्यादि नियमानुसार निर्माण किया जायेगा

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से को पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जाँच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि विकासकर्त्ता इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को विकासकर्त्ता उनके नामित व्यक्ति/व्यक्तियों से हस्तांतरित करने के लिए विकासकर्त्ता सभी कदम उठाएँगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेगें।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि विकासकर्त्ता के पक्ष इस मनोबंध की शर्तो 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 इत्यादि निष्पादित करेगें।

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

23. **पी0एम0सी0** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर विकासकर्त्ता इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसे हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अनतर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण विकासकर्त्ता को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

ATTESTED
6/10/09
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

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 उक्त निर्मित क्षेत्र यथा, गवाह्वा, सीढी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक क

अधिकार होगा।

25. विकासकर्त्ता पी0एम0सी0 के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

26. इमारत की योजना में विकासकर्त्ता सभी सामान्य (Civil). बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी0एम0सी0 की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या विकासकर्त्ता पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेगें 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 होगें।

28. प्रस्तावित इमारत पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि विकासकर्ता समय के अन्दर बिल्डिग का निर्माण नही कर पाते है तो उन्हे हर्जाना के रूप में मो0-25,000/- (पच्चीस हजार रूपया) प्रतिमाह की दर जमीन मालिक को देना होगा।

यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपन परिवार में कर्त्ता की हैसियत

ATTESTED
Aruti Kumar
NOTARY, PATNA

से वरिय सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची-I

वह व्यवसायिक परती जमीन जो महल्ला- सेतु नगर, मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बेउर, सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला- पटना के थाना नं0-17 (सतरह), थाना कोड-140, तौजी नं0-5243, खाता नं0-237 (दो सौ सैतीस), सर्वे प्लॉट नं0-727 (सात सौ सताईस), एराजी 15 डिसमिल अथवा 653.25 वर्गफीट के समतुल्य है मिनजुमला एराजी 6 डिसमिल में से जिसकी मिनजुमले चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :- बाईपास एन. एच.-30

दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं0-711

पूरब :- सर्वे पार्ट प्लॉट नं0-710

पश्चिम :- बाईपास एन. एच.-30

नोट:- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2012-13 के नयुनतम दर पंजी के कोड नं0-140 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान सरकारी मूल्य मो0-13,00,000/- (तेरह लाख रूपया मात्र प्रति डिसमील) है जिसका कुल कीमत मो0 19,50,000/- (उन्नीस लाख पचास हजार रूपया) मात्र एवं बढ़ोतरी मूल्य 10 प्रतिशत मो0 21,45,000/- है।

अनुसूची-II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1) ढांचा :- आर0सी0सी0 फ्रेम ढांचा।

(2) कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

ATTESTED
6/10/15
Atik Kumar
NOTARY PATNA

(3)	परिसज्जन	:–	जमीन मालिक क हिस्से की सभी दिवारें तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर कीं दीवारें प्लास्टर होगी और पुट्टी एवं पेन्ट होगी।
(4)	दरबाजा	:–	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पहला फ्लश डोर का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट का गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
(5)	खिड़कियाँ	:–	लोहे के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
(6)	फर्श	:–	भेट्रीफाईड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
(7)	शौचालय	:–	मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शैचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स '5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन टाईल्स का होगा।
(8)	भंडार घर	:–	निर्मित Wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।
(9)	रसोईघर	:–	हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा किचेन सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स
(10)	बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी0वी0सी0 CONDUIT WIRING मुख्य शयन कक्ष में A.C प्वाइंट।

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगें।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची-III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएँ

1. बैठकखाने में एक T.V तथा इंटरकॉम का प्वाइंट+
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेट्स के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइट (कनक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबें का तार होगा।

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

<u>गवाहगण का हस्ताक्षर</u>

(1) Amit Kumar
S/O Lal Ishwar Ram
Vill- Santabad,
Gandambagh,
Patna - 2

(2) 14/5/13

नाम - [illegible]
पिता - [illegible]
मु० ग्रा० - [illegible]
थाना - [illegible]
जिला - पटना

14.5.13

टंकणकर्ता

(अजीत कुमार)

कलेक्ट्रीयट [illegible]

<u>सभी पक्षगण का हस्ताक्षर</u>

14/5/13

14/5/13

<u>विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर</u>

PAN No-BIAPP5145H

प्रारूपकर्ता

Sanjay Kumar
Adv
CABA 2177/2010 Patna

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

Serial No. 15844 Book No.:- 1 Deed No. 15304

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 15844 Deed No. 15304

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

This document was presented for registration on 08/05/2013 by Nitin Kumar
A Stamp Duty of Rs. 42900/- and other Fees of Rs. 754/- 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. 15304 in Book No. 1, Volume No. 333 on pages from 566 to 583 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 52 / Year 2013

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

Date: 08/05/2013 Token No: 16294 /2013

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक- 8.5.13

ई0 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया

जाता है।

ATTESTED
Ashok Kumar
NOTARY, PATNA

श्री नितीन कुमार पिता श्री रामबाबु राय, निवासी महल्ला- रोड नं0-6डी, गर्दनीबाग, पोस्ट- जी0 पी0 ओ0, थाना- गर्दनीबाग, 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, प्रशाराक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

श्याम शोभा कन्ट्रक्सन प्रा0 लि0, जिसका रजिस्ट्रर्ड नं0 U45201BR2013PTC019817 ऑफिस सेतु नगर न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना-2, द्वारा मैनेजिंग डायरेक्टर **श्री राधे श्याम प्रसाद** पिता स्व0 जगदीश प्रसाद, साकिन- सेतु नगर, न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना-2, "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

यह कि जमीन मालिक महल्ला-सेतु नगर, मौजा-चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बेउर, जिला- पटना के थाना नं0-17 (सतरह), थाना कोड- 140, तौजी नं0-5243, खाता नं0-237 (दो सौ सेतीस), सर्वे प्लॉट नं0-727 (सात सौ सताईस) एराजी 1.5 डिसमील है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरूषी संपत्ति है, सर्वे खतियान में रामलाल गोप का नाम दर्ज है कुछ अरसे बाद रामलाल गोप अपने सम्पति के वारिस अपने पुत्र रामगुलाम राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता के रामगुलाम राय सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद

ATTESTED
6-10-15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

रामगुलाम राय अपने सम्पति के वारिस अपने दो पुत्रगण नामतः देवकीनन्दन राय वो परमेश्वर राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता के दोनों भाई सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद दोनों भाईयों के बीच आपसी खानगी बॅटबारा के बीच विभक्त होकर अनुसूची 1 की सम्पति वो अन्यान्य सम्पति देवकी नन्दन राय को खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर देवकी नन्दन राय सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो कुछ अरसे बाद देवकी नन्दन राय अपने सम्पति के वारिस अपने दो पुत्रगण नामतः 1. रामबाबु राय, 2. लाल बाबु राय उर्फ दुखित राय को छोडकर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास पिता के दोनों भाईयों के बीच आपसी खानगी बॅटवारा के द्वारा विभक्त होकर अनुसूची 1 की एराजी वा अल्यान्य एराजी रामबाबु को खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर रामबाबु काबिज दाखिल चले आये वो कुछ समय बाद रामबाबु राय इस सम्पति को अपने पुत्र नितिन कुमार को दे दिया, जिसका मालगुजारी रसीदें जमाबंदी नं0-4148 पर अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासकर्त्ता 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 शर्त्तों एवं बंधणों पर किया जायः-

ATTESTED
6-10-15
Atul Kumar
NOTARY, PATNA

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पी0एम0सी0 से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएँगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रहा था और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें 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 करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेगें।

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

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

6. यह कि विकासकर्त्ता 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 जायेगें।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्त्तो और बन्धणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक विकासकर्त्ता को यह स्वीकृत करते हैं और विकासकर्त्ता जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्त्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-। में वर्णित है

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बनाए जानेवाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप 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 वास्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) विकासकर्त्ता द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी0एम0सी0 को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक की भी ये सहमत है कि विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी0एम0सी0 और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी

ATTESTED
6/10/17
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

ओर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्त्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा पी0एम0सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासकर्त्ता की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से 3 साल (तीन साल) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार आपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन नियमों पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। 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 विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

ओर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्त्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा पी0एम0सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासकर्त्ता की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से 3 साल (तीन साल) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार आपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन नियमों पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। 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 विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए विकासकर्त्ता 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 से 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 सम्पत्ति 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 विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेगें।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए

ATTESTED
6.10.15
Amit Kumar
NOTARY, PATNA

खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर विकासकर्त्ता के हिस्से से देना और उसका अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि विकासकर्त्ता इसकी सुपुर्तगी नहीं करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप 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 विकासकर्त्ता को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि विकासकर्त्ता 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 बशर्ते प्रयोजना पी0 एम0 सी0 के नियमानुसार होगें।

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें. आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो. वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें "विकासकर्त्ता क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे

ATTESTED
6-10-15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

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 विकासकर्त्ता चाहें तो ज़मीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी0एम0सी0 अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

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

(ii) यह 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 हैं।

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

(iv) यह 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) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा किये है कि उक्त जमीन

ATTESTED
6/10/17
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

पर कोई दायित्व या उत्तभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

(vi) यह 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 करेगें।

(vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देगें और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(viii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से का अपने जरुरत के अनुसार उपयोग करने का अधिकार होगा ।

(ix) यह कि निर्मित भवन भुकंम्प रोधी, इत्यादि नियमानुसार निर्माण किया जायेगा

19 उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से को पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जाँच करने का अधिकार होगा।

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

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

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि विकासकर्त्ता के पक्ष इस मनोबंध की शर्तो 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 इत्यादि निष्पादित करेगें।

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

23. **पी0ए0म0सी0** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर विकासकर्त्ता इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसे हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अनतर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण विकासकर्त्ता 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

ATTESTED
6.10.15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाह्रा, 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 विकासकर्त्ता पी0एम0सी0 के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

26. इमारत की योजना में विकासकर्त्ता सभी सामान्य (Civil). बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी0एम0सी0 की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या विकासकर्त्ता पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेगें 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 होगें।

28. प्रस्तावित इमारत पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि विकासकर्ता समय के अन्दर बिल्डिग का निर्माण नही कर पाते है तो उन्हे हर्जाना के रूप में मो0-25,000/- (पच्चीस हजार रूपया) प्रतिमाह की दर जमीन मालिक को देना होगा।

यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यो 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 हैं।

अनुसूची-I

ATTESTED
6/10/15
SUSHIL KUMAR
NOTARY, PATNA

वह व्यवसायिक परती जमीन जो महल्ला- सेतु नगर, मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बेउर, सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला- पटना के थाना नं0-17 (सतरह), थाना कोड-140, तौजी नं0-5243, खाता नं0-237 (दो सौ सैतीस), सर्वे प्लॉट नं0-727 (सात सौ सताईस), एराजी 1.5 डिसमिल अथवा 653.25 वर्गफीट के समतुल्य है, मिनजुमला एराजी 6 डिसमिल में से जिसकी मिनजुमले चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :- बाईपास एन. एच.-30

दक्षिण :- सर्व प्लॉट न0-711

पूरब :- सर्व पार्ट प्लॉट नं0-710

पश्चिम :- बाईपास एन. एच.-30

नोट:- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2012-13 के नयुनतम दर पंजी के कोड नं0-140 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान सरकारी मूल्य मो0-i 3,00,000/- (तेरह लाख रूपया मात्र प्रति डिसमील) है जिसका कुल कीमत मो0 19,50,000/- (उन्नीस लाख पचास हजार रूपया) मात्र एवं बढ़ोतरी मूल्य 10 प्रतिशत मो0 21,45,000/- है।

अनुसूची-II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1)	ढांचा	:-	आर0सी0सी0 फ्रेम ढांचा।
(2)	कार्य	:-	प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।
(3)	परिसज्जन	:-	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर

ATTESTED
6.10.14
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

की दीवारें प्लास्टर होगी और पुट्टी एवं पेन्ट होगी।

(4) दरबाजा :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला फ्लश डोर का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट का गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

(5) खिड़कियाँ :- लोहे के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

(6) फर्श :- भेट्रीफाईड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

(7) शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शैचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स '5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साज़ोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन टाईल्स का होगा।

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

(9) रसोईघर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा किचेन सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

(10) बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी0वी0सी0 CONDUIT WIRING मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित

ATTESTED
6-10-15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगें।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची-III

जमीन मालिक के फ्लैट की ख़ास विशेषताएँ

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों 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 ताँबें का तार होगा।

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

गवाहगण का हस्ताक्षर

(1) रामेश्वर प्रसाद
पिता - स्व देवकीनन्दन राय
कौशल्या कुटि
रोड नं - 6D, गर्दनीबाग
पटना - 800001

(2) धर्मेन्द्र राव
पिता :- मणीक राव
पता - ग्राम - नौमा
अंचल - हत्पी
जिला - मुजफ्फरपुर

सभी पक्षगण का हस्ताक्षर

8/1/13

8/1/13

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

PAN No-BJAPP5145H

टंकणकर्ता

(अजीत कुमार)

कलेक्ट्रीयट, पटना।

प्रारूपकर्ता

Sanjay Kumar
Adv
CBA 247/2010 Patna

ATTESTED
6.10.13
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

Book No. - 1 Deed No. 4158

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

15514 तिथि 22.2.2013 मूल्य 5000 मीट संख्या 1 श्रृंखला 529282

Serial No. 4394 Deed No. 4158

नाम एवं पता

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 22/02/2013 by Ganesh Rai
A Stamp Duty of Rs. 124800/- and other Fees of Rs. 804/- 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. 4158 in Book No. 1, Volume No. 90 on pages from 128 to 147 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 14 / Year 2013

Date: 22/02/2013 Token No: 4506 /2013

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

उन्नयन मनोबंध

(Deveiopment Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक- 22/02/13 ई0

को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है

ATTESTED
NOTARY PATNA

1. **श्री गणेश राय** पिता स्व0 महादेव राय, खुद वो अपने नबालिग पुत्रगण हरेन्द्र कुमार, रंजन कुमार वो मनीष कुमार की ओर से भी।

2. **श्री नगेन्द्र कुमार** ┐ वल्दान श्री

3. श्री राजु कुमार ┘ महेश राय

4. **श्री महेश राय** पिता स्व0 महादेव राय खुद वो अपने नबालिग पुत्रगण विवेक कुमार वो विशाल कुमार की ओर से भी।

5. **श्री नीतीश कुमार** पिता श्री महेश राय

सभी निवासी महल्ला-सरिस्ताबाद, पछियारी टोला, थाना- गर्दनीबाग, 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 करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

<u>एवं</u>

श्याम शोभा कन्ट्रक्सन प्रा0 लि0, जिसका रजिस्ट्रर्ड नं0 U45201BR2013PTC019817 ऑफिस सेतु नगर न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना-2, द्वारा मैनेजिंग डायरेक्टर **श्री राधे श्याम प्रसाद** पिता स्व0 जगदीश प्रसाद, साकिन- सेतु नगर, न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना-2, "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

यह कि जमीन मालिक महल्ला-सेतु नगर, मौजा-चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बेउर, जिला- पटना के थाना नं0-17 (सतरह), थाना कोड- 140, तौजी नं0-5243, खाता नं0-210 (दो सौ दस), सर्वे प्लॉट नं0-711 (सात सौ ग्यारह), एराजी 3 कट्ठा यानि 9.375 डिसमिल अथवा 4083.75 वर्गफीट के समतुल्य है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख । के अनुसूची-। में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

ATTESTED
6.10.13
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

यह कि अनुसूची–1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरूषी संपत्ति है, सर्वे खतियान में परसन राय का नाम दर्ज है परसन राय अपने सम्पति के वारिस अपने तीन पुत्रगण नामतः 1. भंगी राय, 2. श्री सहदेव राय, 3 महादेव राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास पिता के तीनो भाईयों के बीच बजरिये आपसी खानगी बॅटवारा के द्वारा विभक्त होकर उपरोक्त एराजी वो अन्यान्य एराजी महादेव राय को खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर महादेव राय काबिज दाखिल चले आ रहे थे। वो कुछ अर्से बाद महादेव राय अपने सम्पति के वारिस अपने दो पुत्रगण श्री गणेश राय वो श्री महेश राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास पिता के दोनो भाई अपने पुत्रगण के साथ सम्मिलित रूप में रहकर सम्पति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्तपतित आय का उपभोग वो उपयोग मौजुदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे है वो सरकार को लगान भुगतान इजमाल परिवार में जमाबंदी नं0-..... पर अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासकर्त्ता 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 शर्त्तो एवं बंधणों पर किया जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची–1 की जमीन पर पी0एम0सी0 से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएँगें।

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रहा था और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावा से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा ~~के निष्पादन~~ पर क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के विकासकर्त्ता बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-। में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेगें।

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

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि विकासकर्त्ता 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 जायेगें।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्त्तो और बन्धणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक विकासकर्त्ता को यह स्वीकृत करते हैं और विकासकर्त्ता जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने

ATTESTED
6/10/15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्त्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-। में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासकर्त्ता उक्त जमीन पर बनाए जानेवाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप 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 करेगें। इस पर होने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाले सभी ~~खर्च और architect~~ को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) विकासकर्त्ता द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करगें और तदनुसार उन्नयन याजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी0एम0सी0 को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी0एम0सी0 और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित ~~खर्च का भुगतान~~ विकासकर्त्ता करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्त्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्त्ता द्वारा पी0एम0सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासकर्त्ता की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से 3 साल 6 महीना (तीन साल छः महीना) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

छः महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से गिनी जाएगी।

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

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासकर्त्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत उनके शेयर में सुपुर्द कर देगें (प्रत्येक कोटि के फ्लैट पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें जो विकासकर्त्ता या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें. साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

ATTESTED
6.10.13
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि विकासकर्त्ता 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 पी0एम0सी0 और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts. deeds. matters) को करने के लिए विकासकर्त्ता 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 से 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

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

सम्पत्ति 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 विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेगें।

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 अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर विकासकर्त्ता के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव ~~विकासकर्त्ता द्वारा उक्त जमीन के केवल~~ विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि विकासकर्त्ता इसकी सुपुर्तगी नहीं करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप 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 विकासकर्त्ता को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

J. विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें

ATTESTED
6.10.13
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

और उन्हें बेचेगें, आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें "विकासकर्त्ता क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमो के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर विकासकर्त्ता चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी0एम0सी0 अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

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

(ii) यह 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 हैं।

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

(iv) यह 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 बनामीदार नहीं है।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा किये 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 देगें।

ATTESTED
16.10.13
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

(vi) यह 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 करेगें।

(vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देगें और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत विकासकर्त्ता निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से को पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए विकासकर्त्ता अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्त्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक का [illegible] खातों, उधारों और आवंटनों को जाँच करन का अधिकार होगा।

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

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि विकासकर्त्ता के पक्ष इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेगें।

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

23. **पी0एम0सी0** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर विकासकर्त्ता इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति का छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसे हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अनतर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण विकासकर्त्ता 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, गवाद्धा, 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. विकासकर्त्ता **पी0एम0सी0** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

26. इमारत की योजना में विकासकर्त्ता सभी सामान्य (Civil). बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी0एम0सी0** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या विकासकर्त्ता पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार

ATTESTED
6/10/13
Arun Kumar
NOTARY PATNA

को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए विकासकर्त्ता जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेगें 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 होगें।

28. प्रस्तावित इमारत पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि विकासकर्ता समय के अन्दर बिल्डिग का निर्माण नही कर पाते है तो उन्हे हर्जाना के रूप में मो0-5,000/- (पॉच हजार रूपया) प्रतिमाह की दर जमीन मालिक को देना होगा।

यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यो 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 हैं।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- सेतु नगर, मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बउर, सब रा सदर रजिस्ट्री ऑफिस वा जिला- पटना के थाना नं0-17 (सतरह), थाना कोड-140, तौजी नं0-5243, खाता नं0-210 (दो सौ दस), सर्वे प्लॉट नं0-711 (सात सौ ग्यारह), एराजी 3 कट्ठा यानि 9.375 डिसमिल अथवा 4083.75 वर्गफीट के समतुल्य है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर	:-	सर्वे प्लॉट नं0-727
दक्षिण	:-	सर्वे प्लॉट नं0-701
पूरब	:-	सर्वे पार्ट प्लॉट नं0-709 वो 710
पश्चिम	:-	श्रीनाथ यादव, पार्ट प्लॉट नं0-711

नोटः- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2012-13 के नयुनतम दर पंजी के कोड नं0-140 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान सरकारी मूल्य मो0-6,00,000/- (छः लाख रूपया मात्र प्रति डिसमील) है जिसका कुल कीमत मो0 56,27,000/- (छप्पन लाख सताईस हजार रूपया) मात्र एवं बढ़ोतरी मूल्य 10 प्रतिशत 5,62,700 कुल कीमत मो0 61,90,000/- है।

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY PATNA

अनुसूची-II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1) ढांचा :- आर0सी0सी0 फ्रेम ढांचा।

(2) कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

(3) परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी का प्रथम संतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी और पुट्टी एवं पेन्ट होगी।

(4) दरबाजा :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला फ्लश डोर का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट का गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

(5) खिड़कियाँ :- लोहे के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

(6) फर्श :- भेट्रीफाईड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

(7) शौचालन :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शैचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स '5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एव बाथरूम का जमीन टाईल्स का होगा।

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

(9) रसोईघर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

(10) बिजली व्यवस्थाः- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी0वी0सी0 CONDUIT WIRING मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगें।

ATTESTED
6/10/13
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची-III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएँ

(1) बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।

2. चौबीसों 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 ताँबें का तार होगा।

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

गवाहगण का हस्ताक्षर

(1) तरुण कुमार
22-2-2013
पिता - श्री ...
पता - सरिस्ताबाद पश्चिमी ...
थाना - ...

(2) बीरेन्द्र कुमार 22/2/13
पिता - श्री त्रिभुवनाथ प्रसाद
ग्राम - नुआ अरपुर अर्दलीबाग
रोड नं: 1 (बादुनगर)
22/2/13

सभी पक्षगण का हस्ताक्षर

1. ...
2. महेश राम
22-2-2013
3. राजू कुमार
22-2-2013
4. ...
22-2-13
5. गोविन्द कुमार
22/2/13

सभी पक्षगण को सुनकर 22/2/13

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

PAN No-BJAPP5145H

टंकणकर्ता

(अजीत कुमार)

कलेक्ट्रीयट पटना।

प्रारूपकर्ता

Sanjay Kumar
Adv.
CBI 247/2010 Patna

ATTESTED
6-10-13
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

Serial No. 3375 Book No. :- 1 Deed No. 3192

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 3375 Deed No. 3192

Govt. of Bihar

District Registration Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 12/02/2013 by Srinath Yadav

A Stamp Duty of Rs. 221160/- and other Fees of Rs. 754/- 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. 3192 in Book No. 1, Volume No. 68 on pages from 475 to 491 and has been preserved in total 17 pages in C.D. No. 11 / Year 2013

12/2/2013

Signature with Date

(Dhananjay Kumar Rao)

Registering Officer, Patna

Date: 12/02/2013 Token No: 3502 /2013

SCANNED

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक- 12.02.2013 ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

ATTESTED

Arun Kumar

NOTARY, PATNA

1. **श्री श्रीनाथ यादव** पिता स्व0 परमानन्द राय,

2. **श्री तरूण कुमार** } वल्दान श्री श्रीनाथ

3. **श्री वरूण कुमार** } यादव

सभी निवासी महल्ला-सरिस्ताबाद, थाना- गर्दनीबाग, 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 करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

श्याम शोभा कन्ट्रक्सन प्रा0 लि0, जिसका रजिस्ट्रर्ड नं0 U45201BR2013PTC019817 ऑफिस सेतु नगर न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना-2, द्वारा मैनेजिंग डायरेक्टर श्री राधे श्याम प्रसाद पिता स्व0 जगदीश प्रसाद, साकिन- सेतु नगर न्यू बाईपास रोड, अनिसाबाद, पटना-2, "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

यह कि जमीन मालिक महल्ला-सेतु नगर, मौजा-वितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बेउर, जिला- पटना के थाना नं0-17 (सतरह), थाना कोड- 140, तौजी नं0-5243, खाता नं0-210 (दो सौ दस), सर्वे प्लॉट नं0-711 (सात सौ ग्यारह), एराजी 8.5 डिसमिल अथवा 3702.6 वर्गफीट ~~के समतुल्य है, पर स्वामी के रूप~~ में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरूषी संपत्ति है, सर्वे खतियान में परसन राय का नाम दर्ज है परसन राय अपने सम्पति के वारिस अपने तीन पुत्रगण नामतः 1. भंगी राय, 2. श्री सहदेव राय, 3. महादेव राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास पिता के तीनो भाईयों के बीच बजरिये आपसी खानगी बॅटवारा के द्वारा विभक्त होकर उपरोक्त एराजी वो अन्यान्य एराजी भंगी राय को खास

ATTESTED
6-10-15
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

हक वो हिस्सा में मिला जिसपर भंगी राय काबिज दाखिल चले आ रहे थे। वो कुछ अर्से बाद भंगी राय अपने सम्पति के वारिस अपने एकमात्र पुत्र परमानन्द राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास पिता के परमानन्द राय सम्पति पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल रहते चले आये। वो कुछ अर्से बाद परमानन्द राय अपने सम्पति के वारिस अपने पाँच पुत्र नामतः 1. श्री पारसनाथ, 2. श्री अशोक कुमार यादव, 2. श्री श्रीनाथ यादव, 4. श्री दिनेश प्रसाद, 5. श्री रामनाथ को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास पिता के पाँचों भाईयों के बीच बजरिये आपसी खानगी बँटवारा दिनांक 03.02.2013 ई0 को विभक्त होकर उपरोक्त श्री श्रीनाथ यादव को खास हक वो डिस्सा में मिला जिसपर श्री श्रीनाथ यादव अपने पुत्रगण 1. तरूण कुमार 2. श्री वरूण कुमार के साथ सम्पति पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल हुये वो आजतक शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान इजमाल परिवार में अपने पिता के नाम से जमाबंदी नं0-3391 सन् 2011-12 ई0 पर अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा 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 प्राक-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 शर्त्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पी0एम0सी0 से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएँगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रहा था और अब डेवलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया

ATTESTED
6.10.13
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें 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 करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेगें।

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

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

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

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्त्तो और बन्धणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्त्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-1 में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जानेवाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि

ATTESTED
Atul Kumar
NOTARY, PATNA

के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी0एम0सी0 को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी0एम0सी0 और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पी0एम0सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से 3 साल 6 महीना (तीन साल छः महीना) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथी से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार आपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन नियमों पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने-अपने हिस्से

ATTESTED
6.10.13
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। 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 डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत उनके शेयर में सुपुर्द कर देगें (प्रत्येक कोटि के दुकानों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें जो डेवलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि डेवलपर 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 पी0एम0सी0 और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेगें 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 है जिसमें खास बातें निम्नवत्त हैं:

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

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, 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 सम्पत्ति 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 डेवलपर अपने खर्च पर करेगें।

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 अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

ATTESTED
6-12-13
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

G इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

J. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें, आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

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 डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी0एम0सी0 अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

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

(ii) यह 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 हैं।

ATTESTED
6/10/13
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

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

(iv) यह 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 बनामीदार नहीं है।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा किये 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 देगें।

(vi) यह 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 करेगें।

(vii) 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 सौंप देगें और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से को पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जाँच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयने मनोबंध की शर्तो 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 डेवलपर उनके नामित के पक्ष

ATTESTED
Arun Kumar
PATNA

में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएँगें एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेगें।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि डेवलपर के पक्ष इस मनोबंध की शर्तो 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 इत्यादि निष्पादित करेगें।

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

23. पी0एम0सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसे हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अनतर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. इस मनोबंध की शर्तों 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, गवाद्धा, 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. डेवलपर पी0एम0सी0 के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

26. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी0एम0सी0 की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

ATTESTED
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

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

28. प्रस्तावित इमारत **पी0एम0सी0** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यो 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 हैं।

अनुसूची-I

वह व्यवसायिक परती जमीन जो मौजा- सेतु नगर, मौजा- चितकोहरा, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बेउर, सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो ज़िला- पटना के थाना नं0-17 (सत्तरह), थाना कोड-140, तौजी नं0-5243, खाता नं0-210 (दो सौ दस), सर्वे प्लॉट नं0-711 (सात सौ ग्यारह), एराजी 8.5 डिसमिल अथवा 3702.6 वर्गफीट के समतुल्य है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :- बाईपास एन. एच.-30

दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं0-701

पूरब :- पार्ट प्लॉट नं0-711

पश्चिम:- सर्वे प्लॉट नं0-718 एवं 712

नोटः- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2012-13 के नयुनतम दर पंजी के कोड नं0-140 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो0-13,00,000/- (तेरह लाख रूपया मात्र प्रति डिसमील) है जिसका कुल कीमत मो0 1,10,53,000/- (एक करोड़ दस लाख तिरपन हजार रूपया) मात्र है।

ATTESTED
6-10-
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

अनुसूची-II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत निवरण।

(1) ढांचा :- आर0सी0सी0 फ्रेम ढांचा।

(2) कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

(3) परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी और पुट्टी एवं पेन्ट होगी।

(4) दरबाजा :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट का गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

(5) खिड़कियाँ :- लोहे के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

(6) फर्श :- ग्रे मार्जे अथवा मोजेक टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

(7) शौचालन :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शैचालय में गर्म पानी का नल, सर्फद glazed टाइल्स '5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर को होगा।

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

(9) रसोईघर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा संगमर्मर का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

(10) बिजली व्यवस्थाः- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी0वी0सी0 CONDUIT WIRING मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगें।

ATTESTED
6/12/13
Arun Kumar
NOTARY, PATNA

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची-II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएँ

(1) बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबबेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा क लिए प्रतीक्षारत जनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट/दुकान के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबें का तार होगा।

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

12/2/2013

गवाहगण का हस्ताक्षर

(1) चमेन्द्र साव
पिता – मानिक साव
ग्राम – नौमा
थाना – हलसी
जिला – लखीसराय

(2) Shailesh Kumar
पिता – श्री विश्वनाथ प्रसाद
ग्राम – गर्दनीबाग
थाना – गर्दनीबाग
जिला – पटना

सभी पक्षगण का हस्ताक्षर

2 [illegible]
12/2/2013

3 [illegible]
12/2/2013

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

PAN No-BJAPP5145H

[illegible]
12/2/2013

टंकणकर्ता

[illegible]
(अजीत कुमार)
कलेक्ट्रीयट पटना

प्रारूपकर्ता

Sanjay Kumar
Adv.
CBA 247/2010 Patna

ATTESTED
6-12
Arun Kumar
NOTARY, PATNA