भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR क्रम संख्या 14227 तिथि 9.2.2013 मूल्य 5000 सेट संख्या 1 528825

Serial No. 3920 Deed No. 3701

क्रेता का नाम एवं पता

मुद्रांक विक्रेता

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 18/02/2013 by Kishun Ray
A Stamp Duty of Rs. 232760/- and other Fees of Rs. 779/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifi..., who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. 3701 in Book No. 1, Volume No. 80 on pages from 211 to 229 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 13 / Year 2013

बिहार सरकार

SCORE 3.0

Date: 18/02/2013 Token No: 4072 /2013 Signature with Date (Ashok Kumar Thakur) Registering Officer, Patna

DEVELOPMENT AGREEMENT

विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा नीचे वर्णित भू-खण्ड पर बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकास कार्य आदि के लिए आज दिनांक-.18..02.2013 को निम्नलिखित पक्षों के बीच किया गया।

लेख्यकारीगण का नाम एवं पता :-

1. श्री किशुन राय वल्द स्वर्गीय राम पति राय,
2. दिनेश कुमार उर्फ दिना नाथ राय वल्द श्री किशुन राय दोनों निवासी मोहल्ला रघुनाथ टोला, थाना गर्दनीबाग, पोस्ट अनिसाबाद, जिला पटना, दोनों भारतीय नागरिक।

जो इस एग्रीमेन्ट (एकरारनामा) अभिलेख में जमीन मालिक या लेख्यकारी या भू-धारी या प्रथम पक्ष के नाम से जाने जायेंगे।

.......प्रथम पक्ष

लेख्यधारी का नाम एवं पता :-

मेसर्स मॉ मुण्डेश्वरी बिल्डिंग एण्ड कन्सट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड, जिसका रजि0 नं0-**U45201BR2009PTCO1418/09-10** है, जिसका पंजीकृत (रजिस्ट्रड) कार्यालय H/O शिवबचन पाल, ग्राम-लालापुर, पोस्ट+थाना- कुदरा, जिला- कैमुर, (भभुआ), बिहार, पिन नं0- 821108, तथा सहायक कार्यकारी कार्यालय-ग्राउण्ड फ्लोर बैधनाथ पैलेस, जगदेव पथ, पटना-14, बिहार (भारत) में स्थापति है, जिसका प्रतिनिधित्व निर्देशक श्री सोवरण कुमार पिता स्व0 नारायण सिंह, ग्राम+पोस्ट- उदार, थाना- सोनहन, जिला- कैमुर, (भभुआ,) बिहार जिन्हें आगे डेवलपर/भू-विकासक/उन्नयनकर्ता या लेख्यधारी के नाम से सम्बोधित किया गया है। जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, जो इस अभिलेख में द्वितीय पक्ष के रूप में जाने जायेगें।

.....द्वितीय पक्ष

जमीन का विवरणः-

भू-खण्ड जिसपर द्वितीय पक्ष बहुमंजिला भवन निर्माण करेंगें यह भू-खण्ड मौजा-चितकोहरा, वर्तमान मोहल्ला रधुनाथ टोला, तौजी नं0-5243,15061, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, वर्तमान थाना गर्दनीबाग, थाना कोड नं0- ..1.1.5..., थाना नं0- 17, खाता नं0-200, सर्वे प्लौट नं0-45 का एराजी रकबा 9 डिसमिल, जमाबन्दी नं0 2015/1 वो खाता नं0 234,216, प्लौट नं0 43 एवं 44, रकबा 2 1/2 डी0, व 12 डीसमिल, जमाबन्दी नं0 2463 कुल 23 1/2 डीसमिल जिसका अंचल कार्यालय पटना सदर सव रजिस्ट्री व सदर रजिस्ट्री ऑफिस पटना और जिला पटना हैं।

लेख्य संदर्भ

ऊपर वर्णित जमीन के 9 डी0 रकबा जो खाता नं0 200, सर्वे प्लौट नं0 45, के मालिक किशुन राय बल्द राम पति राय हैं, जिन्होंने बजरीये वसीका बदलैन के द्वारा दिनांक 16.10.1990 को हरिहर राय वल्द स्वर्गीय बाबू लाल राय मोहल्ला उड़ान टोला,

MAA MUNDESHWARI BUILDING & CONSTRUCTION COMPANY PVT. LTD.
Sobaran Kumar
Managing Director
18/2/2013

Sobaran Kumar
18/2/13

थाना गर्दनीबाग, जिला पटना से प्राप्त किया था जिसका वसीका नं0 7742 है, तब से लेख्यकारी नं0 1, किशुन राय शांति पुर्वक दखल-कब्जा चले आ रहे है, और खाता नं0 234 और 216, प्लौट नं0 43 और 44 दोनों का रकबा 14 1/2 डी0 जमीन लेख्यकारी नं0 दिनेश कुमार उर्फ दीना नाथ राय की खरीदगी और खानदानी सम्पत्ति हैं जो उनके परदादा राम पति गोप व मथुरा गोप दोनों वल्दान पुनीत गोप के नाम से दिनांक 05.01.1928 एवं 06.06.1927 के तारीख में दो बिक्रय वसीकाओं के द्वारा खरीदा गया था खरीदने के तिथि से लेख्यकारी के पुर्वज शांति पुर्वक दखल- कब्जा में आये और उनके मृत्यू के बाद उनके उत्तराधिकारीयों के बीच खानगी बँटवारा हुआ बँटवारा के द्वारा प्लौट नं0 43 और 44 का रकबा 14 1/2 लेख्यकारी नं0 2 को प्राप्त हुआ और दोनों लेख्यकारी बँटवारा में मिले अपने अपने जमीन पर शांति पुर्वक दखल-कब्जा में चले आ रहें हैं और अपने नाम से भू-शुल्क बिहार सरकार को अदा करते आ रहे है।

यह कि अनूसूची-1 में वर्णित सम्पति लेख्यकारीगणों/जमीन मालिकों की पैतृक संपति है, जिस पर वे लोग संयुक्त रूप से स्वामी के रूप मे शांति पूर्वक दखल कब्जें में रहते हुए चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए लेख्यकारीगण सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची -1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायः-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पटना विकास प्राधिकार (बिधटित) वर्तमान पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक यानी प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष/डेवेलपर के बीच इस संबंध में इस अभिलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को डेवलप करने (बहुमंजिला इमारत) बनाने के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिये तथा आश्वस्त किये है कि उक्त सम्पति का डेवलप करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं

MAA MUNDESHWARI BUILDING & CONSTRUCTION COMPANY PVT. LTD. Managing Director

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 करेंगे।

3. यह कि दोनों पक्ष सहमत होकर बचनवद्ध होते है कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगें।

4. डेवलपर इसके लिए अधिकृत है कि निर्मित प्लाान में घटा-बढ़ा सकते है और नक्शा में फेरबदल अगर जरूरत हो तो पी. आर. डी. ए. (विधटित) वर्तमान पटना नगर निगम के अनुसार कर सकते है। जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विधटित) वर्तमान पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्मित हिस्से में जमीन मालिक का उसके जमीन के बदले 45 प्रतिशत (पैतालिस प्रतिशत) फ्लैट, पार्किग, इत्यादि में हिस्सा मिलेगा एवं बिल्डर को भी 55 प्रतिशत (पचपन प्रतिशत) फ्लैट, पार्किंग, इत्यादि में हिस्सा मिलेगा।

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 दीर्ध टिकाउ गुणवता वाले लगाए जायेगें ।

7. यह कि दोनों पक्षों के बीच परस्पर धोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बात-चीत के फलस्वरूप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो बन्धनों के साथ अंकित किया गया ।

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

9. डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए जो अनुसचि -2 में वर्णित है के लिये एक वस्तुकार Architect

MAA MUNDESHWARI BUILDING & CONSTRUCTION COMPANY PVT. LTD.
Managing Director

की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात पी.आर.डी. ए. (विघटित) वर्तमान पी.एम.सी. अथवा संबंधित अधिकारी को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवेलपर उक्त वस्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) वर्तमान पी.एम.सी. और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो तो जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देगें और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर तथा उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें जिससें वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य तथा नक्शा कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.आर.डी.ए./पी. एम. सी. और अन्य प्राधिकारों से भवन योजना की स्वीकृति ली जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 2 (दो) वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 महिने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय कृपा काल सहित नक्शा पास होने की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और बचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा-5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगें तथा वे अपने-अपने हिस्से का पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल

MAA MUNDESHWARI BUILDING & CONSTRUCTION COMPANY PVT. LTD.
Managing Director

समक्ष निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. तत्काल आवश्यकतानुसार एवं जो जरूरत होगा वह सव पावर देगें । प्रथम पक्ष (लेख्यकारी) एवं द्वितीय पक्ष (लेख्यधारी) या उनके द्वारा नामित व्यक्ति अथवा उत्ताधिकारी के पक्ष में पंजीकृत कराएगें जिससे डेवेलपर को कार्य करने में कोई वाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवेलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिए अधिकार देगें जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों की बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने-अपने हिस्से का अलग-अलग करेगें।

15. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित कुल क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक का उसके जमीन के बदले 45 प्रतिशत फ्लैट मिलेगा एवं उतना ही पार्किंग में भी हिस्सा मिलेगा। जो लेख्यकारीयों को सुपुर्द कर देगें (प्रत्येक कोटि के फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें जो डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से फ्लैट या अन्य सभी क्षेत्र में हिस्सा के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

16. जमीन मालिक एकरार करते है कि अपने जमीन पर डेवलपर से फ्लैट विकसित करवाएगें।

17. यह कि यथावर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक का अधिकार होगा। जिसका इमारत का निर्मित प्लान पी. आर. डी. ए. (विधटित) वर्तमान पटना नगर निगम से पास होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु फ्लैटों में जमीन मालिक को क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सिढ़ी, कॉमन रास्ता, पम्प घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट को स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जायेगी।

MAA MUNDESHWARI BUILDING & CONSTRUCTION COMPANY PVT. LTD.
Managing Director

18. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, Deeds, Matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृत के लिए आवेदन तैयार करना कानूनी कदमों बचनबद्वता संबंधी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना या 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 ओर अन्य सुबिधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बयान करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे और इसके लिए जमीन मालिक उनके पक्ष में Power of Attorney निष्पादित करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री Lease/ sale पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं Lease/ sale लेने वालों से अभिलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में

MAA MUNDESHWARI BUILDING & CONSTRUCTION COMPANY PVT. LTD.
Sabaram Kumar
Managing Director
18/2/2013

18/2/2013

18/2/2013

Sabaram Kumar
18/2/13

अपना-अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देने का हकदार होगें।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि का स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियॉ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जायेगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगें 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 / tenements एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे सिर्फ अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदरों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शें के अनुसार बनाकर करेंगें और वे अपने हिस्से के एरिया को बेचेंगे, आंवटित करेगें अथवा निरस्त करेंगें जैसा जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें केवल डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण अथवा फ्लैट पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैटों इकाईयों tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें अपने खाते में अपने लिए रखें ।

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमें के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विधटित)/सक्षम अधिकारियों द्वारा को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक से ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, धोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी. आर. डी. ए. (विधटित)

या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

19. **यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है:-**

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

(b.) कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्सें पर कोई दावा, मांग निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(c.) कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था को पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च 10 प्रतिशत बैंक दर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(d.) 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।

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

(f.) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुदकमा नहीं चल रहा है । बिजली बिल और कॉरपोरेशन टैक्स इसके अलावा और किसी तरह का जमीन पर बकाया मनोबंध तिथि के पूर्व का होगा तो उसका भुगतान जमीन मालिक करेंगे, मनोबंध के तिथि के बाद सभी प्रकार का टैक्स विल्डर द्वारा भुगतान किया जायेगा।

(g.) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण के उदेद्श्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत डेवलप हो जाने पर गठित समिति को अपना हिस्सा को सौंप देगें और जमीन मालिक

M/S MAA MUNDESHWARI BUILDING & CONSTRUCTION COMPANY PVT. LTD.
Managing Director

बचनवद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(h.) कि जमीन मालिक व विल्डर उन्नयनकृत संपति में अपने-अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(i.) इस सम्पति का जमीन मालिक के अलावे दूसरा व्यक्ति मालिक नहीं है न पार्टनर है न ही सरकारी ऋण लिया है, न ही किसी से एकरारनामा किया है, न ही किसी बाहरी व्यक्ति का कब्जा है। जमीन मालिक विश्वास दिलाते है कि जमीन पाक-साफ एंव झगड़ा झंझट से मुक्त है।

(j.) अगर किसी तरह का विवाद उत्पन्न होता है तो जमीन मालिक अपने स्तर से निपटारा करेंगे अगर डेवलपर विवाद का निपटारा करता है तो उसमें जो खर्च आयेगा जमीन मालिक उस खर्चा को डेवलपर को लौटा देंगे।

(k.) जमीन मालिक यह बचन देते है कि उक्त सम्पति पर से सारे विवादों का समाधान करेंगे एवं किसी प्रकार की समस्या को उठने नहीं देगें एवं अपने खर्च से समस्या का सामाधन करेंगे। यदि वे सभी समस्याओं को सामाधान करने में असफल हो जाते है तो उस स्थिति में द्वितीय पक्ष को यह अधिकार होगा कि वह सभी प्रकार के लागत खर्च सहित 10 प्रतिशत ब्याज के साथ जमीन मालिक से वसूल कर सके।

20. उचित अधिकार एवं प्रावधानों के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्सा को बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर 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 जायेगा।

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

MAA MUNDESHWARI BUILDING & CONSTRUCTION COMPANY PVT. LTD.
Sabaram Kumar
Managing Director
18/2/2013

Sabaram Kumar
18/2/13

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्वता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में 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 प्रधिकृत करते है जो अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

24. पी. आर. डी. ए./पी. एम. सी. 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 हैं) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपदा को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग क्षेत्र पर सभी को यानी दोनों पक्षों को अधिकार उनके हिस्से के अनुपात के अनुसार होगा।

26. डेवेलपर पी. आर. डी. ए./ पी. एम. सी. के नियम, परिनियम और कानून का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंधन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

27. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली Plumbing and sanitary कार्यो जिसमें

MAA MUNDESHWARI BUILDING & CONSTRUCTION COMPANY PVT. LTD.
Saboram Kumar 18/2/2013
Managing Director

Birendra Kumar 18/2/2013

Dhananjay 18/2/2013

Saboram Kumar 18/2/13

भूमिगत एवं ऊपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा, आदि शामिल है वे पी. आर. डी. ए./पी. एम. सी. की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा झूठा दॉवा करके किसी प्रकार से डेवलपर या उसकी सम्पति को किसी प्रकार का नुक्सान पहुँचता है तो उस स्थिति में प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को सभी हर्जाना मय सुद (10 प्रतिशत ब्याज के साथ) वापस करेंगें।

MAA MUNDESHWARI BUILDING & CONSTRUCTION COMPANY PVT. LTD.
Managing Director

अनुसूची-1

हमगी वो तमामी मवाजी रकबा 23 1/2 डीसमिल, एराजी रैयती, खरीदगी, अवासीय परती भूमि, जो मौजा- चितकोहरा, थाना कोड नं0-115, थाना नं0-17, थाना-गर्दनीबाग, तौजी नं0-5243,15061, खाता नं0- 200,234 और 216 सर्वे प्लौट न0-45,43 और 44 भू-शुल्क बिहार सरकार को अंचलाधिकारी सदर पटना के माध्यम से देय है यह जमीन पटना नगर निगम के अन्तर्गत है जिसका सब रजिस्ट्री ऑफिस पटना व सदर रजिस्ट्री ऑफिस व जिला-पटना है। जिसके संबंध में पक्षकारगण एकरार निबंधित कर रहे है, जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:-

चौहद्दी

उतर :- चमरू पंडित एवं राजेन्द्र राय ।
दक्षिण :- सहायक सड़क व बाल किशुन राय
पूरब :- छोटे लाल वगैरह
पश्चिम :- राम विलास राय और बाल किशून राय।

सरकारी भैल्यू मो0 1,05,75,000/- (एक करोड़ पॉच लाख पच्छतर हजार) मात्र। 10 प्रतिशत बढ़ोतरी के उपरान्त जमीन का मूल्य मो0 1,16,32,500/- (एक करोड़ सोलह लाख बत्तीस हजार पॉच सौ रूपया) मात्र

अनुसुचि-2

इमारत का निर्माण विकास में उच्च कोटि की मेटेरियल लगाई जाएगी जिसकी विशेषताए (Specification) निम्नलिखित है:-

Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna
[See Rules 25(2), 37(2), 87(2) and 7]
Receipt under section 52, clause (b)

Token No	3211
Serial No.	3146
Deed No.	2976
Book No.	1
Doc.Presented by	Sobran Kumar (M.Dir.)
Presented on	09/02/2013

Executant Sobran Kumar (M.Dir.)
Claimant Ruby Sinha

Fee Details:

Fee A1	:	52500	Fee Liii	:	0
Fee A8	:	0	Fee Mb	:	0
Fee A9	:	0	Fee Na	:	54
Fee A10	:	0	Scan Fee	:	350
Fee E	:	250	LLR	:	0
Fee I	:	0	Proc Fee	:	0
Fee J1	:		Fee B	:	0
Fee K1a	:	0	Fee C	:	0
Fee K1b	:	0	Fee D	:	0
Fee K1c	:	0	Fee DD	:	0
Fee K2	:		Fee H1a	:	0
Fee Li	:	0	Fee H1b	:	0
Fee Lii	:	0	Fee H2	:	0

बिहार सरकार
SCORE 3.0

Dated: 09/02/2013 Sub-Registrar

Pl. handover the document to

Received the document

Signature

Soboran Kumar
9/2/13

SCORE Ver.3.0 Receipt On:09/02/2013

Specification:-

1. Foundation & Structure :-	RCC Group Pile & Frame structure as per. Structural design.
2. Brick work :-	First class work 5" thick wall in cement (1:5) as per details of construction requirement and layout plan.
3. Roof :-	As per specification & Structural design .
4. Walls :-	All internal walls will be POP Coat finish except toilet, balcony &all external walls shall we painted with all show com/distemper over a coat of cement primer all of standard quality .
5. Flooring :-	Marble.
6.Kitchen :-	Kitchen flooring spatak tiles & platform Green marbal & sink stainless steel sea & wall tiles 2 feet above platform with maxi maculac point 15 amp.
7. Bathroom :-	All toilet flooring spatak tiles & wall tiles finished high 5 feet one commode/orison pan with cistern and one basike on and hot and cold water pipe in the bathing area all sanitary ware will be coloured glazed vitreous sanitary wear and cisent will be a acrylic/fiber glass in white color.
8.Electric Connection :-	Extra cost of per requirement at the time of possession in individual all other name .
9. Doors :-	Chowkhat sal wood / dully painteel with primer and 2 coats of synthetic enamels & polis flush door with necessary handle drop and magic eye (main door)

MAA MUNDESHWARI BUILDING & CONSTRUCTION COMPANY PVT. LTD.
Managing Director

10. Window :-	Fully , Glazed steel windows with gril and glass .
11. Water Supply :-	One sumbersible pump operated and Generators 24 Hour's water supply from above all to over head water tank .
12. Left:-	One lift in each block as a work of 24 hours extra cost as per Requirement .
13.Electrical:-	All internal wiring will be in copper conductors using concealed PVC conduits one cable TV. And one Telephone point (Not connection will be ~~provided in the other's area~~ in each flat.)
14.Comman Area :-	Adequate lighting for the whole building premises with generator backup.
15. Terrace :-	Terrace will be Hot and water proofed .
16.Intercom :-	EPBEX Point will be in the drawing room .
17. Generators Back-up:-	~~300 Watts will be provided~~ in each flat.
18. Parking :-	Parking area flooring will be of plain cement And concrete and extra cost as per requirement in each flat.
19. Extrafiting :-	Life generators set, transformer , LIFT and parking shall be ~~provide~~ extra cost as per requirement in each

MAA MUNDESHWARI BUILDING & CONSTRUCTION COMPANY PVT. LTD.
Managing Director

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. श्री जितेन्द्र राय 18/2/2013

2. दिनेश कुमार 18/2/2013

गवाहों का हस्ताक्षर एवं पताः-

1. Sudarsana Singh
S/o Sri Suresh Singh
Vill- Leyor Kakai
Po - Dumari
Dist - Rohtas (Sasaram)
18.2.2013

2.
अनिल कुमार सिंह
पि० श्री राजेश्वर सिंह
ग्राम भरखलिया
पी० सहबाजपुर
थाना कुदरा
जि० भभुवां (कैमुर)
18/2/2013

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

MAA MUNDESHWARI BUILDING & CONSTRUCTION COMPANY PVT. LTD.
Sabaram Kumar
Managing Director
18/2/2013

प्रारूपकर्ताः-

Satish Kumar Singh 18/2/2013
(सतीश कुमार सिंह)
(अधिवक्ता)
निदेशकः-
जी.सी.एम.कानूनी सलाहकार
एवं कानूनी सेवायें, रतन अपार्टमेन्ट,
चितकोहरा बाजार बेऊर रोड़,पटना
मो0-9162562251,9835253728

Raushan Kr 18.02.13
टंकणकर्ताः-

Sabaram Kumar
18/2/13

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. 232760/-**		Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 5000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**		Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 228539/-**

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

475

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 779

Registering Officer
Patna

Date: 18/02/2013

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 18th February 2013 by Kishun Ray S/O-Late Ram Pati Ray by profession Others. Status - Executant

श्री किशुन राय
१८-२-२०१३

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:18/02/2013

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sudama Singh' age '40' Sex 'M', 'S/O-Suresh Singh', resident of 'Lenagar Kakai, Po-Dumari, Ps-Chenari, Distt.-Rohtas'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 18/02/2013

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book-1 Volume No. 80 on pages on 211 -229 , for the year 2013 and store in CD volume No. CD-13 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Office
Patn

Date : 18/02/2013

Token No. : 4072 **Year : 2013** **S.No. : 3920** **SCORE Ver.3.0** **Deed No .: 3701**